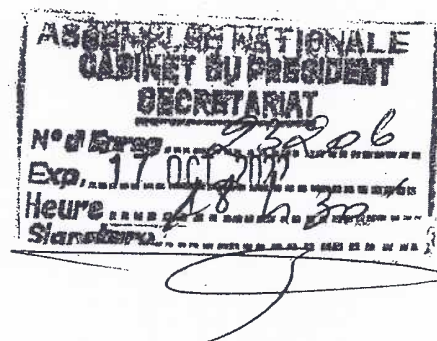


République Démocratique du Congo  
GOUVERNEMENT DE LA REPUBLIQUE

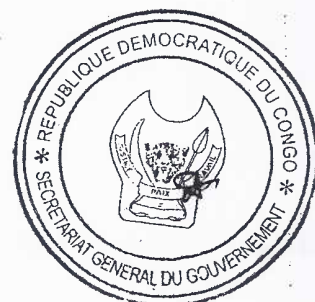


PROJET DE LOI MODIFIANT ET COMPLÉTANT LA  
LOI N°73-021 DU 20 JUILLET 1973 PORTANT RÉGIME  
GÉNÉRAL DES BIENS, RÉGIME FONCIER ET  
IMMOBILIER



LIVRE BLEU N° 218  
CHANCELLERIE

Octobre 2022



# PROJET DE LOI N°..... DU ..... MODIFIANT ET COMPLETANT LA LOI DU 20 JUILLET 1973 PORTANT REGIME GENERAL DES BIENS, REGIME FONCIER ET IMMOBILIER

## EXPOSE DES MOTIFS

La Constitution de la République Démocratique du Congo du 18 février 2006 modifiée par la Loi n° 11/002 du 20 janvier 2011 portant révision de certains articles de la Constitution, adoptée par référendum, postérieurement à la Loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier telle que modifiée par la Loi n° 80-008

du 18 juillet 1980, a remodelé les institutions politiques et redéfini leurs compétences respectives. La présente loi est prise sur le fondement des articles 9, alinéa 2 de la Constitution, qui dispose que les modalités de gestion et de concession du sol, qui fait partie du domaine de l'Etat, sont déterminées par la loi ; 203 point 16 et 25 relatif aux compétences concurrentes du Pouvoir central et des Provinces en matière de droits fonciers et miniers, aménagement du territoire, régime des eaux et forêts et 204, points 1 et 8 relatifs aux compétences exclusives de la Province en matière de plans d'aménagement de la Province, de délivrance et conservation des titres immobiliers dans le respect de la législation nationale.

A la suite de la Constitution, plusieurs lois ont également été promulguées et impliquent, pour des raisons de cohérence et d'efficacité, qu'elles soient en harmonie avec la Loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 susmentionnée. Tel est notamment le cas de la Loi n° 87-010 du 1<sup>er</sup> août 1987 portant Code de la famille telle que modifiée et complétée par la Loi n° 16/008 du 15 juillet 2016 ; la Loi n° 007/2002 du 11 juillet 2002 portant Code minier telle que modifiée et complétée par la Loi n° 18/001 du 09 mars 2018 ; la Loi n° 011-2002 du 29 août 2002 portant Code forestier ; Loi n° 08/012 du 31 juillet 2008 portant principes fondamentaux relatifs à la libre administration des provinces ; la Loi organique n° 08/016 du 07 octobre 2008 portant composition, organisation et fonctionnement des entités territoriales décentralisées et leurs rapports avec l'Etat et les Provinces ; la Loi n° 11/009 du 09 juillet 2011 portant principes fondamentaux relatifs à la protection de l'environnement ; la Loi n° 11/022 du 24 décembre 2011 portant principes fondamentaux relatifs à l'agriculture ; la loi n° 14/003 du 11 février 2014 relative à la conservation de la nature ; la Loi n° 15/015 du 25 août 2015 fixant le statut des chefs coutumiers ; la Loi n° 15/026 du 31 décembre 2015 relative à l'eau ; la Loi n° 16/013 du 15 juillet 2016 portant statut des agents de carrière des services publics de l'Etat ; la Loi organique n° 16-001 du 3 mai 2016 fixant l'organisation et le fonctionnement des services publics du pouvoir central, des provinces et des entités territoriales décentralisées.

Par ailleurs, la République Démocratique du Congo, par sa Loi n° 10/002 du 11 février 2010 a adhéré au traité du 17 octobre 1993 relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique. Cette adhésion implique la conformité de notre ordre juridique au droit de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires « OHADA ». Ainsi, le régime des sûretés n'est pas concerné par la présente Loi étant donné qu'il relève de l'Acte uniforme de l'OHADA portant organisation des sûretés du 15 décembre 2010.

La Loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 n'a été modifiée qu'une seule fois en 1980. Il s'en suit que depuis quarante-deux ans, elle n'a plus fait l'objet de révision. D'où, l'intérêt de son évaluation qui a été organisée et qui a précédé l'adoption de la présente Loi.





L'épreuve du temps à laquelle la Loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 a été soumise permet de reconnaître encore la nécessité et la pertinence de ses nombreuses dispositions et de se rendre également compte de ses multiples insuffisances.

Ainsi, en raison de ses mérites liés au contexte, aux besoins de sécurité juridique et de développement tant sur le plan sociétal qu'individuel poursuivi depuis 1973 qu'elle doit garantir, de nombreuses options de cette Loi restent maintenues, dans l'intérêt des générations présentes et à venir, telles que :

- le sol est la propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible de l'Etat ;
- la distinction des terres du domaine public et celles du domaine privé ;
- l'attribution des droits de jouissance uniquement sur les terres du domaine privé ;
- la détermination des droits fonciers et immobiliers reconnus en droit congolais ;
- l'attribution de la concession perpétuelle en faveur de seules personnes physiques de nationalité congolaise ;
- l'attribution des concessions ordinaires à toutes les autres personnes physiques étrangères et congolaises ainsi qu'aux personnes morales ;
- la reconnaissance des droits fonciers et immobiliers individuels ou collectifs, dont les droits coutumiers ;
- la subordination de l'attribution et du maintien d'un droit foncier par la conformité à l'obligation de la mise en valeur de la terre ;
- l'établissement des droits fonciers et immobiliers par le certificat d'enregistrement, sauf sur les terres des communautés locales ;
- la possibilité de renouvellement d'une concession ordinaire autant de fois que possible conformément à la loi et au contrat conclu avec l'Etat.

Malgré l'existence de la Loi n° 73-021 du 20 juillet 1973, il se dégage le constat ci-après, qui révèle ses nombreuses faiblesses :

- cette loi comporte des vides juridiques, qui ont renforcé le climat d'insécurité foncière, surtout dans les zones rurales ;
- certaines de ses dispositions ne sont pas adaptées au contexte politique, économique et social actuel de la République Démocratique du Congo au point d'entraîner l'ineffectivité et l'inefficacité de la Loi. Il s'en est suivi la prédominance des pratiques et procédures de fait, en marge de la loi ;
- les vides juridiques et l'inadaptation de la Loi quant à certaines de ses règles ont conduit à la recrudescence des troubles, provoquée par des conflits fonciers multiples et divers notamment entre communautés traditionnelles voisines. Les conflits fonciers et immobiliers entre particuliers ont entraîné aussi l'engorgement des Cours et Tribunaux de la République. Ces conflits constituent un frein aussi bien au développement collectif qu'individuel ;
- alors qu'elle avait été adoptée pour être une Loi qui permettrait à l'Etat d'avoir la pleine propriété de son sol et de son sous-sol afin de contribuer au développement de la République Démocratique du Congo, grâce aux multiples activités et investissements, il s'observe aujourd'hui, plus qu'hier, que la Loi du 20 juillet 1973 semble n'avoir pas totalement atteint les objectifs que le législateur lui a assignés ;
- le système de gouvernance foncière en place a été marqué par des contre-performances, qui ont induit des dysfonctionnements ;
- une très faible protection des terres occupées par les communautés locales et des droits fonciers y relatifs favorisant leur accaparement ;



- les occupations non concertées et désordonnées des terres, par ailleurs en quantité limitée, qui ne peuvent permettre leur gestion rationnelle et durable ;
- la croissance galopante de la démographie et la pauvreté persistante, alors qu'une grande partie de la population vit en milieu rural de l'agriculture et de l'élevage ;
- la thésaurisation des terres, l'évasion fiscale à grande échelle et le maintien de l'état de sous-développement en dépit d'énormes potentialités que regorge la République Démocratique du Congo en matière foncière ;
- le dérèglement climatique auquel il faut faire face et le respect de l'environnement de manière générale dans l'intérêt des générations présentes et futures dont il importe de tenir compte en matière d'attribution et de mise en valeur des terres ;
- une très faible utilisation de nouvelles technologies de l'information et de la communication en dépit de leurs nombreux avantages.

De nombreuses consultations impliquant des acteurs publics et privés (Ministres nationaux et représentants des services de leurs ministères - de la Présidence et de la Primature, autorités provinciales, autorités coutumières, acteurs de la société civile, universités et instituts supérieurs, quelques partenaires internationaux, etc.) intervenant en matière foncière au niveau national et provincial ont été organisées. Elles ont conduit à la production du Document de Politique Foncière Nationale, qui a été adopté par le Conseil des ministres du 15 avril 2022 et, par la suite, à l'élaboration du projet de loi modifiant et complétant la loi du 20 juillet 1973 telle que modifiée et complétée que le Gouvernement a soumis au Parlement.

Tout ce qui précède nécessite que la Loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 soit modifiée et complétée. Les principales innovations introduites par la présente loi, et qui reflètent la vision, les objectifs et les axes stratégiques du Document de Politique foncière nationale sont :

1. la réécriture de certains articles pour besoin de précision et de cohérence ;
2. la fixation des règles en matière d'élaboration et de mise en œuvre de la Politique foncière nationale, du plan foncier national en matière foncière ;
3. la garantie de l'accès équitable à la terre pour tous notamment pour des raisons de justice en matière foncière ;
4. l'élargissement des droits réels reconnus en droit congolais, qui comprennent désormais notamment les droits fonciers coutumiers ;
5. la détermination des règles qui régissent l'usufruit, l'usage et l'habitation ;
6. l'instauration d'un dispositif détaillé des servitudes foncières ;
7. l'interdiction de la prescription en matière foncière et immobilière et la clarification du régime des biens sans maître ;
8. la fixation de la limite de la superficie concessible en concession perpétuelle et en concession ordinaire ;
9. le renforcement de l'interdiction des coutumes et usages qui restreignent l'accès des femmes, des jeunes et des mineurs à la terre ;
10. la clarification de différentes destinations des terres tout en précisant celles auxquelles s'applique la Loi du 20 juillet 1973 telle que modifiée et complétée ;
11. la suppression des redevances en nature pour une concession foncière ;
12. l'exigence de conformité aux normes d'aménagement du territoire, urbanistiques et à celles relatives aux sauvegardes sociales et environnementales dans les processus d'affectation des terres ;





13. la précision de l'exigence de la régularité de l'établissement d'un certificat d'enregistrement pour faire pleine foi de la concession, des charges réelles et, éventuellement, des droits de propriété qui y sont constatés ;
14. la délimitation des espaces urbains et péri-urbains ;
15. la mise à jour régulière de l'inventaire de tous les biens fonciers et immobiliers, y compris ceux des personnes publiques ;
16. le renforcement de la protection des terres occupées par les communautés locales et peuples autochtones pygmées ainsi que des droits fonciers coutumiers s'y rapportant à travers :
  - le renforcement du droit d'accès à la terre par les femmes, les jeunes et les autres personnes vulnérables ;
  - la sécurisation des droits fonciers coutumiers collectifs et individuels ;
17. le renforcement de la sécurité juridique des transactions foncières, aussi bien sur les terres urbaines que sur les terres rurales ;
18. l'attribution et le renouvellement des concessions foncières en tenant compte des besoins présents et futurs des communautés locales ;
19. la responsabilité civile du conservateur des titres immobiliers, du chef de Division du cadastre et des agents sous leur autorité pour toutes les fautes commises dans l'exercice de leurs fonctions ;
20. le renforcement du dispositif répressif applicable aux infractions en matière foncière et immobilière par l'augmentation du volume des peines des servitudes pénales et des amendes tout en consacrant des incriminations nouvelles ;
21. l'actualisation des dénominations des entités, autorités et personnes ;
22. la mise en place d'une commission chargée d'assurer la revue légale des concessions foncières pour prévenir désormais contre la thésaurisation des terres, accélérer le processus de leur régularisation ou annulation et planifier les nouvelles acquisitions ;
23. le recours aux nouvelles technologies de l'information et de la communication en vue de sécuriser davantage les titres fonciers et immobiliers.

Telles sont les innovations apportées par la présente loi qui comporte quatre articles :

- L'article 1<sup>er</sup> concerne les dispositions modifiées et complétées ;
- L'article 2 se rapporte aux nouvelles dispositions insérées ;
- L'article 3 indique les dispositions abrogées ;
- L'article 4 se rapporte au fixant-vigueur.

Telle est l'économie générale de la présente loi.

#### **LOI**

**L'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté ;**

**Le Président de la République promulgue la Loi dont la teneur suit :**

#### **Article 1**

Les articles 1<sup>er</sup>, 2, 3, 4, 10, 12, 13, 23, 32, 37, 38, 53, 56, 60, 61, 63, 64, 66, 71, 84, 95, 101, 109, 110, 121, 137, 146, 149, 150, 152, 160, 163, 173, 175, 180, 181, 183, 184, 190, 193, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 218, 219, 222, 223, 227, 231, 233, 239, 387, 388, 391 et 393 de la Loi n°73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier telle que modifiée par la Loi n°80-008 du 18 juillet 1980 sont modifiés comme suit :



## « Article 2

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

Sous réserve des dispositions légales particulières, au sens de la présente loi, les droits réels sont : la propriété, la concession perpétuelle, les droits fonciers coutumiers, les droits d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage et d'habitation, les servitudes foncières, le gage, le privilège et l'hypothèque.

Les droits d'obligation sont régis par le décret du 30 juillet 1888 intitulé « Des contrats ou des obligations conventionnelles ».

Les droits intellectuels sont régis par une législation spéciale.

## Article 3

Tous les biens sont meubles ou immeubles.

Sont meubles, toutes les choses qui peuvent se déplacer ou être déplacées sans perdre leur nature.

Sont immeubles, toutes les choses qui ne peuvent pas se déplacer ou être déplacées sans perdre leur nature.

## 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

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 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.

Le Ministre ayant l'urbanisme et l'Habitat ne peut désaffecter une terre du domaine public qu'après avis conforme du Ministre sectoriel dont dépend le service public utilisateur du fonds.

## Article 12

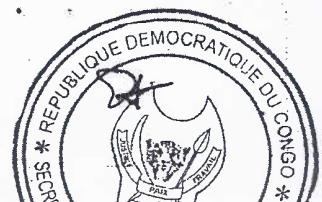
Sauf ce qui est dit au sujet des biens en déshérence successorale, les choses mobilières sans maître, soit qu'elles n'en aient jamais eu, soit que leur maître ait renoncé à la propriété, peuvent être appropriées conformément à l'article 658 du décret du 30 juillet 1888 intitulé : Des contrats ou obligations conventionnelles.

## Article 13

L'attribution des épaves terrestres, des épaves des navires, bateaux, aéronefs et engins spatiaux est réglée par une législation spéciale.

## Article 23

Lorsque des constructions, ouvrages ou plantations ont été faits par un constructeur ou cultivateur 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 constructeur, soit





la valeur des matériaux ou des végétaux et le prix de la main-d'œuvre, soit la plus-value qui en est résulté pour le fonds.

Si celui qui a fait les travaux ou plantations est un constructeur ou cultivateur 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 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 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 les fondations, gros murs, toit, cours, puits, corridors, escaliers, ascenseurs, canalisations et tous autres, sont réputés communes et sont régis par le présent chapitre, spécialement par l'article 36.

Un règlement de copropriété conclu entre différents propriétaires fixe les droits et les obligations de chacun tant sur les parties communes que sur les parties privatives.

#### Article 38

Les règles particulières à la copropriété entre héritiers, entre époux et entre associés sont établies respectivement par le Code de la famille et la législation en matière de sociétés commerciales et de coopératives.

#### Article 53

Le sol est la propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible de l'Etat, sur lequel il exerce sa souveraineté permanente.

#### 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.

Ces terres sont affectées, à différents échelons territoriaux, à des fins et destinations diverses, sur la base des données d'inventaires, en termes de ressources naturelles renouvelables et non renouvelables, et des autres données, notamment sociales, économiques et environnementales, à la suite des options levées lors de l'élaboration des outils de planification spatiale.

Des dispositions 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.



## 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, qu'elles soient rurales ou urbaines, les terres sont destinées à usage résidentiel, commercial, industriel, agricole, pastoral, social, culturel, touristique, administratif, forestier, minier, pétrolier, de conservation de la biodiversité, de valorisation des services environnementaux, hydraulique ou tout autre usage.

Seules les destinations résidentielles, commerciales, industrielles, agricoles, pastorales, sociales, culturelles, touristiques et administratives sont régies par la présente loi et ses mesures d'exécution.

Les autres destinations, notamment minières, forestières, d'hydrocarbures, de conservation de la nature, hydrauliques, sont régies par des lois particulières.

## 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.

Sur les terres rurales, il ne peut être concédé à une même personne, en concession ordinaire, en un seul ou plusieurs tenants, des terres d'une superficie totale supérieure à cinquante hectares pour une personne physique et deux mille cinq cents hectares pour une personne morale.

La superficie d'une concession perpétuelle sur les terres urbaines ne peut pas dépasser un hectare et sur les terres rurales, cinq hectares.

## Article 63

Pour les localités érigées en circonscriptions urbaines, les ministères ayant dans leurs attributions l'urbanisme, l'habitat, les affaires foncières et le Gouverneur de province font dresser un plan parcellaire des terrains à concéder conformément au plan d'urbanisme et aux normes environnementales.

Ce plan est géo-référencé en coordonnées géographiques ou planimétriques.

Un décret délibéré en conseil des ministres fixe le cadre de collaboration prévu à l'alinéa premier du présent article.

## Article 64

Des copies des plans parcellaires sont déposées et peuvent être consultées au Ministère ayant l'Urbanisme dans ses attributions, au Ministère des affaires foncières, dans les circonscriptions foncières pour leur ressort, à la mairie ainsi qu'au bureau du Gouverneur de province.

## 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 et bornage officiels 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.

Le mesurage et bornage des terres pour en déterminer l'orientation, la localisation, les dimensions et la configuration sont effectués par un géomètre du cadastre ou un géomètre agréé.

#### Article 71

Un décret du Premier ministre 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 84

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

#### Article 95

La mise en demeure dont question à l'alinéa 3 de l'article 94 ci-dessus est faite à la dernière adresse reprise sur le dernier titre en date.

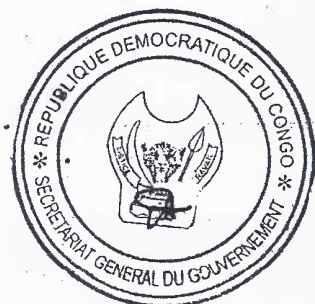
Tout locataire qui change d'adresse est tenu d'en notifier à l'administration foncière de la situation du fonds. En cas de défaillance, la signification faite à la dernière adresse connue, produit tous les effets de droit. Pour être valable, cette dernière signification doit être visée par le bourgmestre, l'administrateur du territoire ou leur délégué à ce commis.

En cas d'une signification maladroite, l'Etat et le conservateur demeurent seuls responsables. Dans ce cas, la preuve de la notification du changement d'adresse incombe au locataire.

#### 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 conversion en un titre de concession ordinaire.



La reprise aux conditions contractuelles ne s'applique pas en cas d'une mise en valeur ou lorsque la parcelle visée est déjà couverte d'un certificat d'enregistrement.

La prescription ne s'applique pas en matière foncière et immobilière.

#### Article 109

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

#### 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 numéraire.

#### Article 121

A l'expiration 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 137

Le Premier ministre 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 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 un décret du Premier ministre, les contrats de concession peuvent contenir une clause de reprise prévoyant un délai excédant cinq années.

#### Article 149

Il est interdit au preneur de sous-louer ou de céder le contrat de location 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 contrat de location 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 152

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

#### Article 160

Un décret du Premier ministre, délibéré en Conseil des ministres, fixe les conditions devant régir les concessions à titre gratuit en faveur des Congolais qui auront rendu des services éminents à la nation.

Ces concessions ne peuvent excéder :

- une superficie de dix hectares pour des terrains à destination agricole ou d'élevage ;
- une superficie de deux hectares pour des terrains à destination industrielle ou commerciale ;
- une superficie de cinquante ares pour des terrains à caractère résidentiel.

#### Article 163

Un décret du Premier ministre, délibéré en Conseil des ministres, 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 congolaise ou reconnues par celle-ci.

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

#### Article 173

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

Sont d'utilité publique notamment les espaces verts, les emprises des routes d'intérêt public conformément aux plans d'urbanisme et plans cadastraux, les lits et rives des cours, les emprises des lignes de haute tension, les emprises des chemins de fer, les emprises des aéroports, les emprises des 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 emprises de terrains de jeu et de loisir, les emprises de périmètres pour la distribution de l'eau, de l'électricité et des câbles et antennes de télécommunication, les emprises des zones de carrières réservées à l'extraction des produits du sous-sol.

Ces servitudes sont réglementées par arrêtés conjoints des Ministres compétents en la matière.

Toute occupation, toute construction et tout lotissement dans les servitudes telles qu'énumérées à l'alinéa précédent sont interdits.

#### Article 175

Les différentes servitudes d'utilité privée 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.



Ces servitudes sont réglementées par arrêtés conjoints des Ministres compétents en la matière.

#### Article 180

Un arrêté interministériel des Ministres ayant respectivement les affaires foncières ainsi que l'urbanisme et l'habitat dans leurs attributions fixe, 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.

#### Article 181

La gouvernance foncière fait l'objet d'une politique foncière nationale.

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

Il est chargé de l'élaboration du Document de politique foncière nationale. Il y associe les autres ministères dont les attributions ont une incidence sur le foncier, le secteur privé et les organisations non gouvernementales opérant dans le secteur foncier et immobilier.

La politique foncière nationale définit la vision nationale et la mission du secteur foncier et immobilier et fixe les orientations stratégiques de la gouvernance foncière. Elle est traduite, en vue de sa mise en œuvre, dans le plan foncier national.

La politique foncière est adoptée en Conseil des Ministres, sur proposition du Ministre ayant les Affaires Foncières dans ses attributions. Elle est approuvée par décret.

#### Article 182

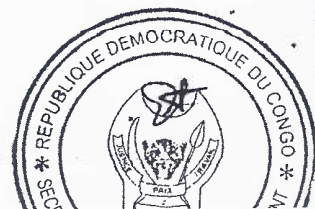
Les concessions sur les parcelles préalablement créées ne sont valables que si elles sont accordées :

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 décret du Premier Ministre délibéré en conseil des Ministres, 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 Ministre 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 validé par le Gouverneur de province 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.

Le Gouverneur peut déléguer son pouvoir au Ministre provincial ayant les affaires foncières dans ses attributions. La délégation de pouvoir est faite par voie d'arrêté. Elle ne présume pas.

Pour les terres rurales de moins de cinq hectares et les terres urbaines de moins de cinquante ares, le Gouverneur de province 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 Ministre d'Etat ayant les affaires foncières dans ses attributions pour les terrains





dont la superficie excède 2 hectares ; il peut déléguer ses pouvoirs, au conservateur des titres, immobiliers 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.

Est nul de plein droit, tout acte pris par l'une des autorités ci-haut citées, ayant pour but de procéder à un cumul des blocs contigus par l'attribution de plusieurs contrats de concession foncières de superficie inférieure en violation des règles de compétence ci-dessus en faveur d'un même requérant en vue d'atteindre une superficie supérieure relevant de la compétence d'une autre autorité.

#### Article 184

Les actes pris en violation des dispositions de la présente section et de la section suivante sont susceptibles d'un recours administratif ou judiciaire selon le cas.

Le recours administratif s'exerce :

- 1°. Auprès du Gouverneur de province contre les actes de son délégué ;
- 2°. Auprès du Ministre national ayant les affaires foncières dans ses attributions contre les actes de son délégué ou du Gouverneur de province.

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

#### Article 190

Les demandes de concession de terres sont adressées au conservateur des titres immobiliers de la circonscription foncière dans laquelle le terrain est situé, sous pli recommandé, avec accusé de réception.

#### Article 193

Toute concession de terres rurales est subordonnée à une enquête préalable, réalisée dans les formes et suivant la procédure prévue par la présente loi.

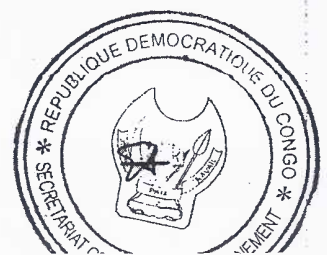
L'enquête a pour but de constater la nature et l'étendue des droits que des tiers pourraient avoir sur les terres demandées en concession.

L'enquête n'est ouverte qu'à la suite d'un avis favorable du Ministre provincial ayant les affaires foncières dans ses attributions.

Elle est effectuée par une commission instituée par le Ministre visé à l'alinéa précédent. Cette commission est composée de :

- l'Administrateur du territoire ou un fonctionnaire désigné par lui, qui en est le président ;
- un représentant de l'Administration foncière locale désigné par le conservateur des titres immobiliers ;
- un représentant des chefs coutumiers des villages et groupements dans lesquels le terrain sollicité est situé, qui est désigné par le chef de chefferie ou le chef de secteur ;
- au moins trois représentants de la communauté locale environnante ou située sur le terrain concerné choisis par la communauté locale concernée.

Toute demande de terres sur les terres rurales est examinée en considérant les besoins fonciers actuels et futurs des communautés locales environnantes, qui doivent être préalablement consultées en tenant compte notamment de la participation des femmes, des jeunes et des peuples autochtones.



Les réunions sont publiques et sanctionnées par un procès-verbal avec la liste des participants en annexe et d'autres documents jugés pertinents.

#### 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 est 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 la commission qui en était chargée. Ce procès-verbal est signé par tous les membres de cette commission et rendu public dans le lieu où l'enquête a été menée.

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 Ministre provincial ayant les affaires foncières dans ses attributions, 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 la commission chargée de l'enquête. A défaut pour celle-ci d'y faire droit, le requérant peut faire recours auprès du Ministre provincial ayant les affaires foncières dans ses attributions.

Dans le mois de la réception du procès-verbal et, éventuellement du recours, le Ministre provincial ayant les affaires foncières dans ses attributions y ajoute ses avis et considérations et transmet le dossier entier au Gouverneur de province.

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

#### Article 198

Si le Gouverneur de province n'est pas satisfait du procès-verbal, il fait reprendre, dans un délai maximum d'un mois, l'enquête par le Ministre provincial ayant les affaires foncières dans ses attributions, à moins qu'il n'estime avoir des éléments suffisants pour statuer. Dans ce cas, il corrige le procès-verbal.

Lorsque le Gouverneur de province 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 Gouverneur de province intéressé décide d'office.

#### Article 200

Lorsque le Procureur de la République et le Gouverneur de province 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 Gouverneur de province 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 échec, le Gouverneur de province 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 Gouverneur de province 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.

#### Article 204

Est nul de plein droit :

- 1°. Tout contrat de concession conclu en violation des dispositions impératives de la présente loi ;
- 2°. Tout contrat contraire aux plans d'aménagement du territoire ainsi qu'aux normes impératives d'ordre urbanistique, environnemental et sécuritaire.

#### Article 205

Est passible d'une peine de 6 mois à 5 ans et d'une amende de 10.000.000 à 20.000.000 francs congolais 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 conservateur qui aura dressé un certificat d'enregistrement en vertu d'un tel contrat.

Est passible d'une peine de 2 à 5 ans et d'une amende de 15.000.000 à 20.000.000 francs congolais 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 est punie d'une servitude pénale de deux mois à un an et d'une amende de 15.000.000 à 25.000.000 francs congolais ou d'une de ces peines seulement.

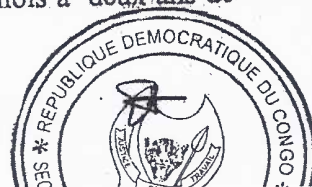
En outre, l'administration peut ordonner la démolition des constructions ou toutes autres réalisations effectuées en vertu d'un contrat frappé de nullité.

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 mois à deux ans de



servitude pénale et d'une amende de 10.000.000 à 20.000.000 francs congolais ou d'une de ces peines seulement. Les co-auteurs et complices de cette infraction sont punis conformément au prescrit de l'article 23 du Code pénal.

#### Article 218

Un décret du Premier ministre, délibéré en Conseil des ministres, pris sur proposition du Ministre national ayant les affaires foncières dans ses attributions, fixe les conditions et modalités auxquelles est soumise cette gestion.

#### Article 219

Sans préjudice des dispositions relatives aux terres occupées par les communautés locales, 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 222

Pour l'application du régime foncier, le territoire national est divisé en circonscriptions foncières dont le Ministre national ayant les affaires foncières dans ses attributions détermine le nombre et les limites sur proposition du Gouverneur de province.

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

#### Article 223

Chaque circonscription foncière est composée d'une Division des titres immobiliers et d'une Division du cadastre, administrées respectivement par un fonctionnaire appelé conservateur des titres immobiliers et chef de Division du cadastre. Plusieurs circonscriptions peuvent être réunies en tout ou en partie.

Le conservateur des titres immobiliers, le chef de Division du cadastre et les agents sous leur autorité sont responsables pénalement et civilement des fautes commises dans l'exercice de leurs fonctions.

Sur le plan civil, les cadres et agents ci-haut cités sont condamnés solidairement avec l'Etat.

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

#### Article 227

Le certificat d'enregistrement régulièrement établi 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 227-1

Est régulièrement établi, tout certificat d'enregistrement émis après formalité de mise en valeur d'une parcelle occupée en vertu d'un contrat ou délivré en respect strict des règles qui régissent l'un quelconque des modes des mutations organisées par la présente loi.





Tout certificat d'enregistrement émis en violation de l'une des règles régissant son mode de mutation est irrégulier et dépourvu de la protection d'inattaquabilité. Il reste annulable, à tout moment, tant par le conservateur que par le juge, uniquement à la requête de la personne lésée.

Le certificat d'enregistrement régulièrement établi fait l'objet d'une numérisation en vue de sa sécurisation.

Un Décret du Premier Ministre fixe les conditions en vertu desquelles le certificat d'enregistrement doit être numérisé et sécurisé.

#### Article 231

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.

#### Article 231-1

Les mutations en vertu des décisions de justice ne peuvent être opérées que si celles-ci sont passées en force de chose jugée.

Toutefois, l'exercice dans les délais légaux du pourvoi en cassation et de la prise à partie, tant au pénal, au civil ainsi qu'en matière commerciale, suspend l'exécution des décisions de justice rendues en matière foncière et immobilière.

#### Article 231-2

En cas de signification faite au Conservateur d'une tierce-opposition exercée par une personne non présente à l'instance mais détentrice d'un titre couvrant le bien foncier ou immobiliers en litige, le Conservateur des titres immobiliers suspend de procéder et attend l'issue de l'instance en cours. Une fois la décision prononcée, il l'exécute comme dit à l'article précédent.

Mais s'il est prouvé que la décision de justice susceptible de la tierce-opposition a été déjà exécutée, le Conservateur est tenu de remettre les choses en état au vu de la signification lui faite de l'exercice de ce recours.

#### Article 233

Les mutations par décès ne peuvent être opérées qu'en vertu d'une ordonnance du juge du Tribunal de paix pour les petits héritages et du Tribunal de grande instance pour les autres héritages, en indiquant ceux qui viennent à la succession, la situation des fonds, des immeubles et leur composition.

La requête du liquidateur doit être publiée dans un ou plusieurs journaux à désigner par le juge.

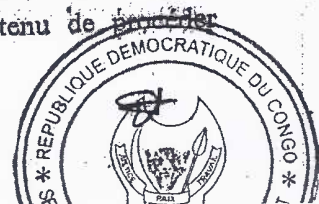
Dans les lieux où les journaux ne paraissent pas, la requête du liquidateur est affichée au siège du tribunal, à l'administration foncière locale, à la commune ou à l'administration du territoire de la situation de l'immeuble.

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 ou à compter du jour de l'affichage.

#### Article 233-1

Si en lieu et place de l'ordonnance d'investiture, le conservateur est appelé à opérer la mutation en vertu d'une décision de justice ayant tranché le litige successoral, il est tenu de procéder



conformément aux dispositions prévues par la présente loi, relatives à la mutation en vertu des décisions de justice.

#### **Article 235-2**

L'Administration foncière est tenue de solliciter obligatoirement l'expertise avant toute mutation immobilière ou transfert de bail. Dans ce dernier cas, il s'agit de transfert des droits de bail sur un terrain nu ou sur un terrain mis en valeur mais couvert encore par le contrat.

Si la valeur vénale du bien est supérieure au prix, l'Administration foncière calcule les droits dus à l'Etat sur base de cette valeur. Par contre, si le prix renseigné dans la convention est supérieur à la valeur vénale expertisée, les droits sont prélevés sur ce prix.

Au cas où le prix du bien contenu dans la convention ou dans le certificat d'expertise est supérieur à l'équivalent en franc congolais d'un montant de dix mille dollars américains, la mutation ne peut être opérée que conformément à la législation sur le blanchiment des capitaux.

Dans ce cas, la partie qui sollicite la mutation dépose obligatoirement devant les services des titres immobiliers, le bordereau de versement, par voie bancaire, du montant de cette transaction.

#### **Article 235-3**

L'expertise dont question à l'article précédent est sanctionnée par un certificat délivré en respect des textes portant la mercuriale, par un expert immobilier indépendant relevant de la Chambre des Experts immobiliers de la République démocratique du Congo.

#### **Article 235-2**

Sauf pour les mutations non litigieuses, dans tous les autres cas, le Conservateur est tenu de rappeler, par écrit, l'ancien certificat d'enregistrement avant d'en établir le nouveau. Le destinataire de la Lettre de rappel est obligé de retourner ce certificat d'enregistrement pour annulation, dans un délai de 15 jours. A l'expiration de ce délai, le Conservateur passe outre et se sert du duplicata logé dans les archives pour annulation.

La signification de la lettre de rappel est faite dans la même forme que celle prévue en matière de reprise.

**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

Par requête présentée au conservateur, le conjoint, 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 liquidateur 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 387 :**

Les terres occupées par les communautés locales deviennent, à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi, des terres domaniales.

Ces droits de jouissance sont facultativement constatés par une attestation d'occupation coutumière individuelle ou collective délivrée par le Conservateur des titres immobiliers de la





circonscription foncière requérant, après l'enquête de mise en valeur suivant l'exploitation d'une portion d'un fonds bien déterminé.

L'octroi d'une attestation d'occupation coutumière pour toutes les terres situées dans les limites du territoire occupé par une communauté locale est interdite. Toutes les autres terres sont domaniales et peuvent être attribuées par l'Etat en respect strict des dispositions relatives à l'enquête des vacances des terres rurales.

Un décret du Premier Ministre délibéré en conseil des ministres fixe les conditions spécifiques de mise en valeur suffisante en général et en particulier pour l'occupation coutumière.

**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)

Un arrêté du Ministre ayant les terres dans ses attributions fixe 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 393**

Un décret du Premier ministre, délibéré en Conseil des ministres sur proposition du Ministre national ayant les affaires foncières dans ses attributions, fixe les conditions et les modalités auxquelles seront subordonnées les concessions sur les droits fonciers et immobiliers visés ci-dessus.

Néanmoins, ceux des Congolais 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 ministère compétent.

### **Article 2**

Il est inséré dans la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier telle que modifiée et complétée par la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 les articles 2-1, 4-1, 52-1 à 52-50, 57-1, 57-2, 60-1, 60-2, 63-1, 64-1, 175-1 à 175-10, 180-1 à 180-14, 181-1 à 181-3, 183-1, 207-1, 219-1, 219-2, 223-1, 387-1, 388-1 à 388-14 libellés comme suit :

#### **Article 2-1**

Les biens sont mobiliers ou immobiliers, corporels ou incorporels.

#### **Article 4-1**

Sont biens corporels, toutes les choses physiques ou matérielles qui, occupant une portion d'espace et ayant une valeur économique, culturelle ou environnementale, sont susceptibles d'appropriation.

Sont biens incorporels, toutes les choses abstraites, intangibles ou immatérielles, ayant une valeur économique, culturelle ou environnementale et dont on peut être titulaire.



**TITRE IV :**  
**DE L'USUFRUIT, DE L'USAGE ET DE L'HABITATION**  
**CHAPITRE 1<sup>er</sup> :**  
**DE L'USUFRUIT**

**Article 52-1**

L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance.

**Article 52-2**

L'usufruit est établi par la loi, ou par la volonté de l'homme.

**Article 52-3**

L'usufruit peut être établi avec ou sans délai et avec ou sans condition.

**Article 52-4**

Il peut être établi sur toute espèce de biens meubles, immeubles ou concessions foncières.

**Section 1 :**  
**DES DROITS DE L'USUFRUITIER**

**Article 52-5**

L'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, que peut produire l'objet dont il a l'usufruit.

**Article 52-6**

Les fruits naturels sont ceux qui sont le produit spontané de la terre. Le produit et le croît des animaux sont aussi des fruits naturels.

Les fruits industriels d'un fonds sont ceux qu'on obtient par la culture.

**Article 52-7**

Les fruits civils sont les loyers des maisons, les intérêts des sommes exigibles, les arrérages des rentes.

Les prix des baux à ferme sont aussi rangés dans la classe des fruits civils.

**Article 52-8**

Les fruits naturels et industriels, pendants par branches ou par racines au moment où l'usufruit est ouvert, appartiennent à l'usufruitier.

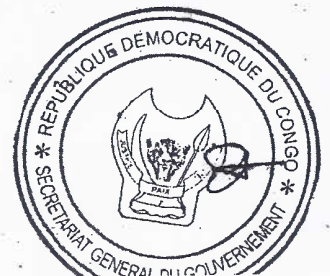
Ceux qui sont dans le même état au moment où finit l'usufruit, appartiennent au propriétaire sans récompense de part ni d'autre des labours et des semailles, mais aussi sans préjudice de la portion des fruits qui pourrait être acquise au métayer, s'il en existait un au commencement ou à la cessation de l'usufruit.

**Article 52-9**

Les fruits civils sont réputés s'acquérir jour par jour, et appartiennent à l'usufruitier, à proportion de la durée de son usufruit. Cette règle s'applique aux prix des baux à ferme comme aux loyers des maisons et autres fruits civils.

**Article 52-10**

Si l'usufruit comprend des choses dont on ne peut faire usage sans les consommer, comme l'argent, les grains, les liqueurs, l'usufruitier a le droit de s'en servir, mais à la charge de rendre, à la fin de l'usufruit, soit des choses de même quantité et qualité soit leur valeur estimée à la date de la restitution.





#### Article 52-11

L'usufruit d'une rente viagère donne aussi à l'usufruitier, pendant la durée de son usufruit, le droit d'en percevoir les arrérages, sans être tenu à aucune restitution.

#### Article 52-13:

Si l'usufruit comprend des choses qui, sans se consommer de suite, se détériorent peu à peu par l'usage, comme du linge, des meubles meublants, l'usufruitier a le droit de s'en servir pour l'usage auquel elles sont destinées, et n'est obligé de les rendre à la fin de l'usufruit que dans l'état où elles se trouvent, non détériorées par son dol ou par sa faute.

#### Article 52-14

Les arbres fruitiers qui dépérissent, ceux mêmes qui sont arrachés ou brisés par accident, appartiennent à l'usufruitier, à la charge de les remplacer par d'autres.

#### Article 52-15

L'usufruitier jouit de l'augmentation survenue par alluvion à l'objet dont il a l'usufruit.

#### Article 52-16

Il jouit des droits de servitude, de passage, et généralement de tous les droits dont le propriétaire ou le concessionnaire foncier peut jouir et il en jouit comme le propriétaire ou le concessionnaire foncier lui-même.

#### Article 52-17

Le propriétaire ou le concessionnaire foncier ne peut, par son fait, ni de quelque manière que ce soit, nuire aux droits de l'usufruitier.

De son côté, l'usufruitier ne peut, à la cessation de l'usufruit, réclamer aucune indemnité pour les améliorations qu'il prétendrait avoir faites, encore que la valeur de la chose en fût augmentée.

Il peut cependant, ou ses héritiers, enlever les glaces, tableaux et autres ornements qu'il aurait fait placer, mais à la charge de rétablir les lieux dans leur premier état.

### Section 2:

## DES OBLIGATIONS DE L'USUFRUITIER

#### Article 52-18

L'usufruitier prend les choses dans l'état où elles sont, mais ne peut entrer en jouissance qu'après avoir fait dresser, en présence du propriétaire ou du concessionnaire foncier, ou lui dûment appelé, un inventaire des meubles et un état des immeubles ou des concessions foncières sujets à l'usufruit.

#### Article 52-19

Il donne caution de jouir raisonnablement, s'il n'en est dispensé par l'acte constitutif de l'usufruit; cependant les père et mère ayant l'usufruit légal du bien de leurs enfants, et le conjoint survivant, ne sont pas tenus de donner caution.

#### Article 52-20

Si l'usufruitier ne trouve pas de caution, les immeubles sont donnés à ferme ou mis en séquestre; les sommes comprises dans l'usufruit sont placées; les denrées sont vendues, et le prix en provenant est pareillement placé; les intérêts de ces sommes et les prix des fermes appartiennent, dans ce cas, à l'usufruitier.

#### Article 52-21

A défaut d'une caution de la part de l'usufruitier, le propriétaire peut exiger que les meubles qui dépérissent par l'usage soient vendus, pour le prix en être placé comme celui des denrées; et alors l'usufruitier jouit de l'intérêt pendant son usufruit; cependant, l'usufruitier



pourra demander, et les juges pourront ordonner, suivant les circonstances, qu'une partie des meubles nécessaires pour son usage lui soit délaissée, sous sa simple caution juratoire, et à la charge de les représenter à l'extinction de l'usufruit.

#### **Article 52-22**

Le retard de donner caution ne prive pas l'usufruitier des fruits auxquels il peut avoir droit ; ils lui sont dus du moment où l'usufruit a été ouvert.

#### **Article 52-23**

L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien.

Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire ou du concessionnaire foncier ; à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu.

#### **Article 52-24**

Les grosses réparations sont celles de gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, celui des murs de soutènement et de clôture en entier ; toutes les autres réparations sont d'entretien.

#### **Article 52-25**

Ni le propriétaire, ni le concessionnaire foncier, ni l'usufruitier ne sont tenus de rebâtir ce qui est tombé de vétusté, ou ce qui a été détruit par cas fortuit.

#### **Article 52-26**

L'usufruitier est tenu, pendant sa jouissance, de toutes les charges annuelles du bien reçu en usufruit tel que les contributions, et autres qui, dans l'usage, sont censées charges des fruits.

#### **Article 52-27**

A l'égard des charges qui peuvent être imposées sur la propriété ou la concession foncière pendant la durée du l'usufruit, l'usufruitier, le propriétaire ou le concessionnaire foncier y contribuent ainsi qu'il suit :

Le propriétaire ou le concessionnaire foncier est obligé de le payer, et l'usufruitier doit lui tenir compte des intérêts ;

Si elles sont avancées par l'usufruitier, il a la répétition du capital à la fin de l'usufruit.

#### **Article 52-28**

L'usufruitier n'est tenu que des frais de procès qui concernent la jouissance et des autres condamnations auxquels ces procès pourraient donner lieu.

#### **Article 52-29**

Si, pendant la durée de l'usufruit, un tiers commet quelques usurpations sur le fonds, ou attente autrement aux droits du propriétaire ou du concessionnaire foncier, l'usufruitier est tenu de le dénoncer à celui-ci ; faute de ce, il est responsable de tous les dommages qui peuvent en résulter pour le propriétaire ou le concessionnaire foncier, comme il le serait des dégradations commises par lui-même.

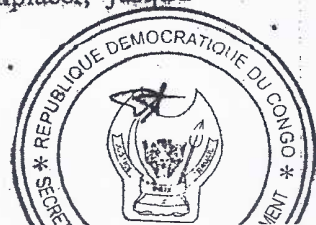
#### **Article 52-30**

Si l'usufruit n'est établi que sur un animal qui vient à périr sans la faute de l'usufruitier, celui-ci n'est pas tenu d'en rendre un autre, ni d'en payer l'estimation.

#### **Article 52-31**

Si le troupeau sur lequel un usufruit a été établi périt entièrement par accident ou par maladie et sans la faute de l'usufruitier, celui-ci n'est tenu envers le propriétaire que de lui rendre compte des cuirs, ou de leur valeur estimée à la date de la restitution.

Si le troupeau ne périt pas entièrement, l'usufruitier est tenu de remplacer, jusqu'à concurrence du croît, les têtes des animaux qui ont péri.





### Section 3 EXTINCTION DE L'USUFRUIT

#### Article 52-32

L'usufruit s'éteint par :

- La mort de l'usufruitier ;
- l'expiration du temps pour lequel il a été accordé ;
- la consolidation et la réunion sur la même tête des deux qualités d'usufruitier et de propriétaire ou concessionnaire foncier ;
- le non-usage du droit pendant trente ans ;
- la perte totale de la chose sur laquelle l'usufruit est établi.

#### Article 52-33

L'usufruit peut aussi cesser par l'abus que l'usufruitier fait de sa jouissance, soit en commettant des dégradations sur le bien ou le fonds, soit en le laissant déperir faute d'entretien.

Les créanciers de l'usufruitier peuvent intervenir dans les contestations, pour la conservation de leurs droits ; ils peuvent offrir la réparation des dégradations commises et des garanties pour l'avenir.

Les juges peuvent, suivant la gravité des circonstances, ou prononcer l'extinction absolue de l'usufruit, ou n'ordonner la rentrée du propriétaire ou du concessionnaire foncier dans la jouissance de l'objet qui en est grevé, que sous la charge de payer annuellement à l'usufruitier, ou à ses ayants cause, une somme déterminée jusqu'à l'instant où l'usufruit aurait dû cesser.

#### Article 52-34

L'usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers ne dure que trente ans.

#### Article 52-35

L'usufruit accordé jusqu'à ce qu'un tiers ait atteint un âge fixe dure jusqu'à cette époque, encore que le tiers soit mort avant l'âge fixé.

#### Article 52-36

En cas de vente simultanée de l'usufruit et de la nue-propriété d'un bien, le prix se répartit entre l'usufruit et la nue-propriété selon la valeur respective de chacun de ces droits, sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix.

La vente du bien grevé d'usufruit, sans l'accord de l'usufruitier, ne modifie pas le droit de ce dernier, qui continue à jouir de son usufruit sur le bien s'il n'y a pas expressément renoncé.

#### Article 52-37

Les créanciers de l'usufruitier peuvent faire annuler la renonciation qu'il aurait faite à leur préjudice.

#### Article 52-38

Si une partie seulement de la chose soumise à l'usufruit est détruite, l'usufruit se conserve sur ce qui reste.

#### Article 52-39

Si l'usufruit n'est établi que sur un bâtiment et que ce bâtiment soit détruit par un incendie ou un autre accident, ou qu'il s'écroule de vétusté, l'usufruitier n'aura le droit de jouir ni du sol ni des matériaux.

Si l'usufruit était établi sur un domaine dont le bâtiment faisait partie, l'usufruitier jouirait du sol et des matériaux.



## CHAPITRE 2 : DE L'USAGE ET DE L'HABITATION

### Article 52-40

Les droits d'usage et d'habitation s'établissent et se perdent de la même manière que l'usufruit.

### Article 52-41

On ne peut en jouir, comme dans le cas de l'usufruit, sans donner préalablement caution et sans faire des états et inventaires.

### Article 52-42

L'usager, et celui qui a un droit d'habitation, doivent jouir raisonnablement.

### Article 52-43

Les droits d'usage et d'habitation se règlent par le titre qui les a établis et reçoivent, d'après ses dispositions, plus ou moins d'étendue.

### Article 52-44

Si le titre ne s'explique pas sur l'étendue de ses droits, ces droits sont réglés ainsi qu'il suit.

### Article 52-45

Celui qui a l'usage des fruits d'un fonds, ne peut en exiger qu'autant qu'il lui en faut pour ses besoins et ceux de sa famille.

Il peut en exiger pour les besoins même des enfants qui lui sont survenus depuis la concession de l'usage.

### Article 52-46

L'usager ne peut céder ni louer son droit à un autre.

### Article 52-47

Celui qui a un droit d'habitation dans une maison, peut y demeurer avec sa famille, quand même il n'aurait pas été marié à l'époque où ce droit lui a été donné.

### Article 52-48

Le droit d'habitation se restreint à ce qui est nécessaire pour l'habitation de celui à qui ce droit est concédé et de sa famille.

### Article 52-49

Le droit d'habitation ne peut être ni cédé ni loué.

### Article 52-50

Si l'usager absorbe tous les fruits du fonds, ou s'il occupe la totalité de la maison, il est assujéti aux frais de culture, aux réparations d'entretien et au paiement des contributions comme l'usufruitier.

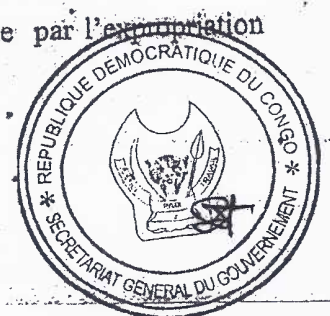
S'il ne prend qu'une partie des fruits ou s'il n'occupe qu'une partie de la maison, il contribue au prorata de ce dont il jouit.

### Article 57-1

L'accès équitable à la terre est garanti à toute personne sur l'ensemble du territoire national, sans discrimination de lieu d'origine, de race, de religion, de sexe, d'opinions politiques ou philosophiques, de son état physique, mental ou sensoriel.

Nul ne peut être contraint de céder son droit réel foncier et/ou immobilier si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une indemnité juste et préalable.

On ne peut obtenir le droit de jouissance de communauté locale que par l'expropriation pour cause d'utilité publique.





## Article 57-2

Les us et coutumes qui restreignent l'accès de la femme, des jeunes et des mineurs à la terre sont prohibés.

L'Etat, la province et l'entité territoriale décentralisée prend, chacun en ce qui le concerne, toutes les mesures d'ordre à la fois politique, socio-culturel et juridique de nature à favoriser l'abandon des restrictions que subissent les femmes, les jeunes et les mineurs quant à leur accès à la terre, tant en milieux urbains que ruraux ainsi que la jouissance pleine et sécurisée de leurs droits fonciers et immobiliers.

## Article 60-1

Les droits de jouissance régis par la présente loi sont indépendants des droits conférés par les dispositions spéciales connexes au sol, notamment les mines et les carrières, les hydrocarbures, la foresterie, l'eau et l'électricité.

Les titulaires d'un droit de jouissance du sol ne peuvent se prévaloir de celui-ci pour revendiquer ou exercer des droits conférés en vertu des dispositions spéciales visées par le présent article et vice versa.

## Article 60-2

Conformément à l'article 203 de la Constitution, les droits des groupes des personnes vulnérables sont protégés conformément aux dispositions de la présente loi. L'Etat, la province et les entités territoriales décentralisées prennent des mesures visant à protéger les droits fonciers, immobiliers et les autres biens des groupes des personnes vulnérables, déplacées, retournées et réfugiées congolaises.

## Article 63-1

En vue d'assurer la coordination dans les interventions à incidence sur le sol, les opérations de lotissements fonciers sont précédées, à tous les niveaux de compétence, des opérations de planification spatiale et ne peuvent être réalisés que sur des zones ayant préalablement fait l'objet d'un plan d'aménagement ou d'urbanisme de l'aire concernée, à l'échelle appropriée ainsi que d'une évaluation environnementale et sociale, réalisée conformément à la loi en la matière.

## Article 64-1

Le plans parcellaires sont représentés graphiquement aux échelles normatives appropriées pour une lecture sans équivoque.

L'extrait du plan cadastral est géo-référencé et situe la concession ou la parcelle désignée, dans un rayon de cent mètres pour les parcelles résidentielles et dans un rayon de cinq cents mètres pour les parcelles industrielles.

## A. DE LA DISTANCE ET DES OUVRAGES INTERMEDIAIRES REQUIS POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS

### Article 175-1

Celui qui fait creuser un puits ou une fosse d'aisance près d'un mur mitoyen ou non, celui qui veut y construire cheminée ouâtre, forge, four ou fourneau, y adosser une étable, ou établir contre ce mur un magasin de sel ou amas de matières corrosives, est obligé à laisser la distance prescrite par les règlements et usages particuliers sur ces objets, ou à faire les ouvrages prescrits par les mêmes règlements et usages, pour éviter de nuire au voisin.



## B. DES VUES SUR LA PROPRIETE DE SON VOISIN

### Article 175-2

L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même en verre dormant.

### Article 175-3

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement le fonds d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer mailler et verre dormant.

### Article 175-4

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à 2 mètres et 60 centimètres au-dessus du plancher ou sol du local qu'on veut éclairer si c'est au rez-de-chaussée et à 1 mètre 90 centimètres au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

## C. DE L'EGOUT DES TOITS

### Article 175-5

Tout concessionnaire foncier doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur sa concession ou sur la voie publique; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.

## D. DU DROIT DE PASSAGE

### Article 175-6

Le concessionnaire foncier dont les fonds sont enclavés ou qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa concession, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

### Article 175-7

Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique.

Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il accordé.

### Article 175-8

Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes.

Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 176-6 ci-dessus serait applicable.

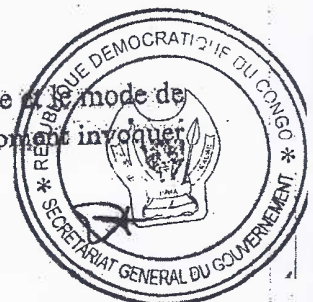
### Article 175-9

L'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu.

L'action en indemnité, dans le cas prévu par l'article 176-6, est imprescriptible, et le passage peut être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable.

### Article 175-10:

En cas de cessation de l'enclave, et quelle que soit la manière dont l'assiette et le mode de la servitude ont été déterminés, le concessionnaire du fonds servant peut à tout moment invoquer





l'extinction de la servitude si la desserte du fonds dominant est assurée dans les conditions de l'article 176-6.

A défaut d'accord amiable, cette disparition est constatée par une décision de justice.

**Article 180-1 Etablissement des servitudes**

Etablissement des servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre.

**Article 180-2**

La destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes.

**Article 180-3**

Il n'y a destination du père de famille que lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même concessionnaire foncier et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude.

**Article 180-4**

Si le concessionnaire foncier des deux fonds entre lesquels il existe un signe apparent de servitude dispose de l'un des fonds sans que le contrat ne contienne aucune clause relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné.

**Article 180-5**

Le titre constitutif de la servitude, à l'égard de celles qui ne peuvent s'acquérir par la prescription, ne peut être remplacé que par un titre reconnaissant de la servitude, et émané du concessionnaire du fonds asservi.

**Article 180-6**

Quand on établit une servitude, on est censé accorder tout ce qui est nécessaire pour en user. Ainsi la servitude de puiser de l'eau à la fontaine en porte nécessairement le droit de passage.



## **B. DES DROITS DU CONCESSIONNAIRE DU FONDS AUQUEL LA SERVITUDE EST DUE**

### **Article 180-7**

Celui auquel est due une servitude a droit de faire tous les ouvrages nécessaires pour en user et pour la conserver.

### **Article 180-8**

Ces ouvrages sont à ses frais, et non à ceux du concessionnaire du fonds assujéti, à moins que le titre d'établissement de la servitude ne prévoit le contraire.

### **Article 180-9**

Dans le cas même où le concessionnaire du fonds assujéti est chargé par le titre de réaliser à ses frais des ouvrages nécessaires pour l'usage ou la conservation de la servitude, il peut toujours s'affranchir de la charge en abandonnant le fonds assujéti au concessionnaire foncier du fonds auquel la servitude est due.

### **Article 180-10**

Si le fonds pour lequel la servitude a été établie vient à être divisé, la servitude reste due pour chaque portion, sans néanmoins que la condition du fonds assujéti soit aggravée.

Ainsi, par exemple, s'il s'agit d'un droit de passage, tous les copropriétaires ou concessionnaires fonciers seront obligés de l'exercer par le même endroit.

### **Article 180-11**

Le concessionnaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage, ou à le rendre plus incommode.

Ainsi, il ne peut changer l'état des lieux ni transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée.

Cependant, si cette assignation était devenue plus onéreuse au concessionnaire du fonds assujéti, ou si elle l'empêchait d'y faire des réparations avantageuses, il pourrait offrir au concessionnaire foncier de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits, et celui-ci ne pourrait pas le refuser.

De son côté, celui qui a un droit de servitude ne peut en user que suivant son titre sans pouvoir faire, ni dans le fonds qui doit la servitude ni dans le fonds à elle est due, des changements qui aggravent la condition du premier.

## **C. EXTINCTION DES SERVITUDES**

### **Article 180-12**

Les servitudes cessent lorsque les choses se trouvent en tel état qu'on ne peut plus en user.

### **Article 180-13**

Elles revivent si les choses sont rétablies de manière qu'on puisse en user.

### **Article 180-14**

Toute servitude est éteinte lorsque le fonds à qui elle est due, et celui qui la doit, sont réunis dans la même main.

### **Article 183-1**

Tout projet de développement d'infrastructures ou d'exploitation de toute activité notamment industrielle, commerciale, agricole, forestière, minière et de télécommunication se conforme aux exigences du schéma national d'aménagement du territoire aux plans d'aménagement et d'urbanisme à différents échelons du territoire national et aux normes environnementales.





#### **Article 207-1**

Tout changement de destination du fonds sans l'autorisation de l'autorité compétente est puni d'une peine de servitude pénale de six mois à cinq ans et d'une amende de 50.000.000 à 100.000.000 francs congolais ou d'une de ces peines seulement.

#### **Article 219-1**

Le Gouvernement, la Province et les entités territoriales décentralisées et les autres personnes morales de droit public sont tenus de procéder à un inventaire général de tous les biens fonciers et immobiliers de leur ressort, y compris les biens fonciers et immobiliers de l'Etat comprenant la désignation des biens ainsi que l'identification de leurs concessionnaires, propriétaires immobiliers et ayant droit.

A cet effet, tout concessionnaire, propriétaire, possesseur ou occupant est tenu de faire déclaration à l'autorité compétente du lieu où se trouve le bien dont il est propriétaire, ayant droit.

Les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article sont déterminées par voie réglementaire.

#### **Article 388-1**

Au sens de la présente loi, on entend par communauté locale, une population traditionnellement organisée sur la base de la coutume et unie par des liens de solidarité clanique ou parentale qui fondent sa cohésion interne.

### **DES DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES**

#### **Article 388-12**

Le Ministre national ayant les affaires foncières dans ses attributions met en place une commission chargée d'assurer la revue légale des concessions foncières pour accélérer le processus de leur régularisation ou annulation et planifier les nouvelles acquisitions.

#### **Article 388-13**

La superficie à ne pas dépasser lors de la conclusion d'une concession foncière prévue à l'article 61 ne s'applique pas aux concessions octroyées avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

A l'expiration de leur durée, leur renouvellement éventuel doit se conformer à la superficie fixée par l'article 61 en tenant compte du niveau de mise en valeur.

#### **Article 3**

##### **Sont abrogés**

1. les articles 107 et 389 de la loi n°73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier telle que modifiée et complétée par la loi n°80-008 du 18 juillet 1980 ;
2. toutes les autres dispositions antérieures contraires à la présente loi.

#### **Article 4**

La présente loi entre en vigueur à la date de sa promulgation.

Fait à Kinshasa, le ..... 2022

