

# **République Démocratique du Congo**



***Loi modifiant et complétant la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973  
portant régime général des biens, régime foncier et immobilier  
et régime des suretés telle que modifiée et complétée par la loi  
n° 80-008 du 18 juillet 1980***

## **Exposé des motifs**

La Constitution de la République Démocratique du Congo du 18 février 2006, telle que modifiée par la Loi n° 11/002 du 20 janvier 2011 portant révision de certains articles de la Constitution, postérieure à 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, a remodelé les institutions politiques et redéfini leurs compétences respectives.

A la suite de cette Constitution, plusieurs lois sectorielles, connexes au foncier et à l'immobilier, ont été promulguées et appellent, pour des raisons de cohérence et d'efficacité, à une harmonisation avec la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 susmentionnée, telle que modifiée et complétée à ce jour. 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, telle que modifiée et complétée par la loi n° 13/008 du 22 janvier 2013 ; la loi organique n° 08/016 du 07 octobre 2008 portant composition, organisation et fonctionnement des entités territoriales décentralisées et leurs rapports avec l'État 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 1<sup>er</sup> 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'État, telle que modifiée et complétée par la loi n° 25-025 du 1<sup>er</sup> juillet 2025 ; 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 ; loi n° 20/017 du 25 novembre 2020 relative aux télécommunications et aux technologies de l'information et de la communication, l'Ordonnance-loi n° 23-010 du 13 mars 2023 portant Code du numérique et la loi n° 25/045 du 1<sup>er</sup> juillet 2025 relative à l'aménagement du territoire.

En outre, la République Démocratique du Congo, à travers la Loi n° 10/002 du 1<sup>er</sup> 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 ». De même, certains autres traités et conventions internationales ayant incidence sur le foncier ont été signés et ratifiés par la République Démocratique du Congo.

Il y a, dès lors, un besoin de mise à jour de l'ensemble du dispositif légal régissant le foncier et l'immobilier.

Cependant, si l'épreuve du temps permet de se rendre compte de ses multiples insuffisances et incomplétudes, il y a lieu de reconnaître en même temps la pertinence de nombreuses dispositions de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973. C'est pourquoi, de nombreuses options levées en 1973 ont été maintenues, dans l'intérêt des générations présentes et à venir, telles que :

1. le principe de la propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible du sol au profit de l'État ;
2. la détermination des droits réels reconnus dans le régime foncier et immobilier congolais ;
3. la distinction des terres du domaine public et celles du domaine privé de l'Etat ;
4. l'attribution des droits de jouissance sur les terres du domaine privé, moyennant un contrat de concession foncière ;
5. l'attribution de la concession perpétuelle en faveur de seules personnes physiques de nationalité congolaise ;

6. l'attribution des concessions ordinaires à toutes les autres personnes physiques étrangères et congolaises ainsi qu'aux personnes morales ;
7. la subordination de l'attribution et du maintien d'un droit foncier à la conformité à l'obligation de mise en valeur de la terre ;
8. l'établissement des droits fonciers et immobiliers par le certificat d'enregistrement ;
9. la possibilité de renouvellement d'une concession ordinaire autant de fois que possible conformément à la loi et au contrat conclu avec l'État.

De ce qui précède, les principales innovations introduites par la présente loi, et qui reflètent la vision, les objectifs et les axes stratégiques de la Politique foncière nationale sont :

1. l'interdiction de concéder les terres frontalières aux personnes physiques et morales étrangères ;
2. la détermination des règles qui régissent l'usufruit, l'usage et l'habitation ;
3. la suppression des redevances en nature pour une concession foncière ;
4. le recours aux nouvelles technologies de l'information et de la communication en vue de renforcer la gestion de toutes les informations foncières, tant sur les terres urbaines que rurales et ainsi de sécuriser davantage les titres fonciers et immobiliers ;
5. la régulation des marchés fonciers par la création de la mercuriale, ainsi que l'élaboration des mécanismes de fixation et de publication de la valeur foncière et immobilière ;
6. l'affirmation du principe de la revue légale, en vue d'assurer la vérification de la conformité des occupations foncières et ainsi de lutter contre la thésaurisation des terres, accélérer le processus de leur régularisation ou annulation et planifier les nouvelles acquisitions ;
7. l'instauration de la tentative de conciliation préalable à la saisine du juge civil ;
8. la maîtrise de l'assiette foncière par le biais de la numérisation des données foncières, de la revue légale des concessions et occupations foncières ;
9. le renforcement du dispositif répressif applicable aux infractions en matière foncière et immobilière par l'augmentation du volume des peines d'emprisonnement et des amendes tout en consacrant des incriminations nouvelles ;
10. 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 ;
11. la fixation des règles en matière d'élaboration et de mise en œuvre de la politique nationale en matière d'affectation et d'utilisation des terres ainsi que du plan foncier national ;
12. 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 ;
13. le renforcement de la sécurité juridique des transactions foncières, aussi bien sur les terres urbaines que sur les terres rurales ;
14. la responsabilité civile et pénale 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 ;
15. la garantie de l'accès équitable à la terre pour tous notamment pour des raisons de justice en matière foncière ;
16. l'instauration d'un dispositif détaillé des servitudes foncières ;

17. l'interdiction de la prescription en matière foncière et immobilière et la clarification du régime des biens sans maître ;
18. la rationalisation du régime des concessions et de l'enquête publique préalable ;
19. la réduction des superficies à concéder à titre gratuit ;
20. 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 ;
21. le renforcement du droit d'accès à la terre pour les femmes, les jeunes et les autres personnes vulnérables ;
22. la mise à jour des dénominations des entités administratives et territoriales, des autorités publiques ainsi que des agents publics, suivant la configuration juridique et institutionnelle actuelle.

Ainsi, la présente loi comporte 9 articles :

- l'article 1<sup>er</sup> concerne les dispositions modifiées ;
- les articles 2 à 6 se rapportent aux nouvelles dispositions insérées ;
- l'article 7 porte sur les intitulés modifiés ;
- l'article 8 prévoit les dispositions abrogatoires ;
- l'article 9 est relatif à l'entrée en 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<sup>er</sup> :**

Les articles 1<sup>er</sup>, 2, 4, 12, 13, 23, 37, 60, 63, 64, 66, 71, 74, 80, 84, 101, 107, 109, 110, 121, 137, 144, 146, 154, 158, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 167, 175, 180, 181, 183, 184, 185, 186, 190, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 223, 224, 227, 229, 233, 239, 258, 285, 312, 313, 315, 316, 369, 374, 375, 376, 377, 380, 382, 383, 384, 387, 389, 391 et 393 de la Loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, telle que modifiée et complétée par la Loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 sont modifiés comme suit :

**« Article 1<sup>er</sup>**

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

Au sens de la présente loi, les droits réels sont :

1. la propriété ;
2. la concession perpétuelle ;
3. le droit d'emphytéose ;
4. le droit de superficie ;
5. le droit d'usufruit ;
6. le droit d'usage ;
7. le droit d'habitation ;
8. les servitudes foncières ;
9. le gage ;
10. le privilège ; et
11. 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 2**

Tous les biens sont meubles ou immeubles, corporels ou incorporels.

**Article 4**

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

**Article 12**

Sauf ce qui est dit au sujet des biens en déshérence successorale, les choses mobilières sans maître sont régies par l'article 658 du décret du 30 juillet 1888 relatif aux contrats ou obligations conventionnelles.

**Article 13**

L'attribution des épaves terrestres, des navires, des bateaux, des aéronefs et des engins spatiaux est

régie par des législations spéciales.

### ***Article 23***

Lorsque des constructions, ouvrages ou plantations ont été faits par un tiers de bonne foi, avec des matériaux ou des végétaux lui appartenant, l'Etat ou le concessionnaire ne peut en exiger la suppression. Dans ce cas, l'Etat ou le concessionnaire, selon le cas, rembourse au tiers, soit la valeur des matériaux ou des végétaux et le prix de la main-d'œuvre, soit la plus-value qui en résulte pour le fonds.

Si celui qui a fait les travaux, ouvrages ou plantations est tiers de mauvaise foi, 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 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, toits, cours, puits, corridors, escaliers, ascenseurs, canalisations et tous autres, sont réputées communes et sont régies par le présent chapitre, spécialement par l'article 36.

Les droits et obligations des différents copropriétaires tant sur les parties communes que sur les parties privatives sont fixés par eux dans un règlement de copropriété.

Un arrêté interministériel des ministres ayant respectivement les affaires foncières et l'urbanisme dans leurs attributions fixe le modèle du règlement de copropriété que les parties adaptent à la situation de leur copropriété.

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

Seules les destinations résidentielle, commerciale, industrielle, agricole, pastorale, sociale, culturelle et touristique sont régies par la présente loi et ses mesures d'application.

Les autres destinations, notamment minières, forestières, d'hydrocarbures, de conservation de la nature, hydrauliques sont régies par des lois particulières sans préjudice du zonage du territoire tel que déterminé dans les outils de planification spatiale.

Toutefois, en cas de changement de destinations visées à l'alinéa 5 vers celles prévues à l'alinéa 6 du présent article, l'affectation des terres intervient notamment sur la base des informations foncières validées par le ministère ayant les affaires foncières dans ses attributions.

### ***Article 63***

Conformément au plan d'urbanisme et aux normes environnementales, le Ministre national ayant dans ses attributions les affaires foncières fait dresser un plan parcellaire des terrains à concéder dans la Ville de Kinshasa.

Pour les localités érigées en circonscriptions urbaines en province, le gouverneur de province fait dresser un plan parcellaire des terrains à concéder conformément au plan d'urbanisme et aux normes environnementales.

Tout plan parcellaire est géoréférencé en coordonnées géographiques ou planimétriques, numérisé et intégré dans le système cadastral national, auquel il est rattaché conformément au système géodésique de référence de la ville ou de la République Démocratique du Congo.

### ***Article 64***

Des copies des plans parcellaires et les tarifs sont déposés et peuvent être consultés à l'administration du ministère ayant l'urbanisme et l'habitat dans ses attributions, à celle du ministère ayant les affaires foncières dans ses attributions, au gouvernement de province, à la circonscription foncière du ressort ainsi qu'au siège de l'entité administrative locale.

### ***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 d'un vingtième en plus ou en moins.

Les 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.

Un décret du Premier ministre, délibéré en conseil des ministres, pris sur proposition du ministre ayant les affaires foncières dans ses attributions, fixe les conditions relatives à l'exécution, au contrôle, à la validation et à l'archivage des opérations de mesurage et de bornage.

### ***Article 71***

Un décret du Premier ministre, délibéré en Conseil des ministres, fixe :

1. les règles régissant la création des circonscriptions foncières, 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 des 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 74***

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

#### ***Article 80***

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

#### ***Article 84***

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

#### ***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 légales et contractuelles
6. la déshérence successorale ;
7. la conversion en un titre de concession ordinaire.

#### ***Article 107***

Nul ne peut acquérir ou perdre un droit de jouissance sur un fonds ou un immeuble par prescription.

La prescription extinctive est néanmoins applicable aux droits d'usufruit, d'usage et d'habitation tel que prévu par les articles 48-27 et 48-36 de la présente loi.

#### ***Article 109***

Les concessions ordinaires sont :

1. l'emphytéose ;
2. la superficie ;
3. l'usufruit ; et
4. l'usage.

#### ***Article 110***

L'emphytéose est le droit d'avoir la pleine jouissance d'un terrain inculte appartenant à l'État, à la charge de mettre et d'entretenir le fonds en valeur et de payer une redevance en numéraire ou en scriptural.

**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 144**

Par la location, l'Etat s'oblige à faire jouir une personne d'un terrain inculte et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer.

Elle peut être consentie avec ou sans option à une concession.

Elle consentie avec option à une concession ne peut être accordée pour un terme excédant 3 ans.

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

**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 procède 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 concédante selon le partage établi par les règles de compétence.

**Article 154**

Les terres rurales d'une superficie de plus de 10 hectares destinés à un usage autre que résidentiel ne peuvent être concédées si elles n'ont pas été occupées en vertu d'un titre d'occupation provisoire pendant un terme de cinq années. Toutefois, l'autorité compétente pourra concéder les terres avant l'expiration de ce terme, si les conditions de mise en valeur auxquelles sera subordonnée l'acquisition du droit de concession se trouvent réalisées au vœu du contrat.

**Article 158**

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

L'occupant qui, sans raison plausible, n'aura pas fait cette demande par lettre recommandée est passible d'une amende de 500.000 francs congolais par mois de retard.

#### ***Article 160***

Un décret du Premier Ministre, délibéré en conseil des ministres, fixe les conditions d'attribution des terres à titre gratuit en faveur des Congolais, personnes physiques, qui auront rendu des services éminents à la nation. L'appréciation du caractère éminent des services rendus ainsi que la donation aux bénéficiaires est laissée à la discrétion du Président de la République.

Ces terres 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 161***

Les terrains qui font l'objet d'une attribution gratuite doivent être situés à plus de dix kilomètres des limites des circonscriptions urbaines. Toutefois, des terrains à usage résidentiel, d'une superficie maximum de trente ares pourront, dans certains cas laissés à l'appréciation du Président de la République, être accordés à l'intérieur des circonscriptions urbaines et des centres commerciaux.

#### ***Article 162***

Les terres visées aux articles 160 et 161 ci-dessus ne pourront être accordées qu'à la condition pour les bénéficiaires d'en assurer personnellement la mise en valeur dans les conditions et délais prévus par les dispositions générales sur la concession des terres ou par les dispositions réglementaires prises dans ce but.

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

#### ***Article 163***

Un décret du Premier Ministre, délibéré en conseil des ministres, fixe les conditions d'attribution des terres à titre gratuit en faveur des établissements publics, des établissements privés d'utilité publique et des associations sans but lucratif constituées conformément à la législation congolaise ou reconnues en République Démocratique du Congo.

Ces terres ne peuvent excéder une superficie de cinq hectares pour les terrains urbains ou de vingt hectares pour les terrains ruraux.

#### ***Article 164***

Les superficies des terrains à accorder répondront aux besoins des installations prévues. Sous peine de déchéance, les bénéficiaires devront se conformer au prescrit de l'article 162, alinéa 1er.

La décision de déchéance prise par le ministre national ayant les affaires foncières dans ses attributions est notifiée au concessionnaire concerné par le conservateur des titres immobiliers. La déchéance n'est toutefois pas applicable aux établissements publics.

#### ***Article 165***

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

antérieurement.

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

### ***Article 167***

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

### ***Article 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.

### ***Article 180***

Un arrêté conjoint des ministres ayant les affaires foncières et l'urbanisme dans leurs attributions fixe, à titre des 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***

Le Gouvernement définit la politique nationale en matière d'affectation et d'utilisation des terres. Cette politique fixe les orientations générales en matière de gestion et de mise en valeur des terres. Elle est adoptée en Conseil des ministres et traduite et mise en œuvre par le Plan foncier national.

Cette politique constitue la base des programmes et projets fonciers des provinces.

Le ministre national ayant dans ses attributions les affaires foncières assure la gestion et la distribution des terres du domaine privé de l'Etat, en tenant compte des plans d'aménagement du territoire et d'urbanisme, conformément aux exigences de la gouvernance foncière durable.

Il coordonne les programmes et projets fonciers provinciaux.

### ***Article 183***

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

1. 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. contrat validé par décret du Premier ministre délibéré en Conseil des Ministres, pour les blocs de terres rurales supérieurs à mille hectares et inférieurs à deux mille hectares et pour les blocs de terres urbaines supérieurs à cinquante hectares et inférieurs à cent hectares ;
3. contrat validé par arrêté du ministre national 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. contrat validé par le Gouverneur de Province ou son délégué 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. La délégation de pouvoir est faite par voie d'arrêté provincial.

En ce qui concerne la ville de Kinshasa, les pouvoirs prévus au paragraphe 4° ci-dessus sont exercés par le ministre national ayant les affaires foncières dans ses attributions pour les terrains dont la superficie excède 2 hectares.

Le Gouverneur de province peut déléguer son pouvoir au ministre provincial ayant les affaires foncières dans ses attributions. La délégation de pouvoir est faite par voie d'arrêté provincial.

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.

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 province.

#### ***Article 184***

Les actes pris en violation de l'article 183 ci-dessus et de la section suivante sont susceptibles d'un recours administratif préalable ou juridictionnel, selon le cas.

Le recours administratif s'exerce :

1. auprès du Gouverneur de Province contre les actes de son délégué ou du ministre provincial en charge des affaires foncières ;
2. auprès du ministre national ayant les affaires foncières dans ses attributions contre les actes de son délégué ou du Gouverneur de province ;
3. auprès du Premier ministre contre les actes du ministre national ayant les affaires foncières dans ses attributions.

#### ***Article 185***

Un décret du Premier ministre délibéré en Conseil des ministres détermine le statut-cadre et les règles de fonctionnement des établissements publics chargés de la gestion domaniale.

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

#### ***Article 186***

La réalisation d'un programme déterminé d'investissements industriels ou immobiliers concertés, sur des zones rurales ou urbaines, peut être confiée à des sociétés mixtes, comportant à concurrence de cinquante et un pour cent au moins, des participations de l'Etat et des Congolais, personnes physiques. L'Etat apporte en ce cas la concession contre remise de parts représentative du dixième, au moins et du quart, au plus, du capital. Il peut acquérir contre libération en espèces, une participation supérieure au quart du capital.

#### ***Article 190***

Les demandes des terres sont adressées à l'autorité compétente, par le biais du conservateur des titres immobiliers de la circonscription foncière territorialement compétent, sous pli recommandé, avec accusé de réception ou par voie électronique.

### **Article 192**

Toute demande de concession de terrains introduite par une personne morale ou par les établissements et associations visés par le paragraphe 4, B de l'article 191, doit comporter les indications suivantes :

1. dénomination de l'entreprise, de la société, de l'association ou de l'établissement requérant, avec indication de la date de l'ordonnance, s'il en est, qui lui accorde la personnalité civile ;
2. identité complète de son ou ses représentants légaux ou statutaires, avec indication de la date de l'acte qui agrée ce ou ces représentants, identité complète des administrateurs de la société, de l'association ou de l'établissement, qualifiés pour introduire la requête et signer le contrat de concession, avec indication de la publication de leur nomination ;
3. destination que le requérant entend donner au terrain ainsi que le programme établi pour en réaliser la mise en valeur ;
4. A. s'il s'agit d'un terrain loti, le numéro sous lequel ce terrain figure au plan parcellaire ;

B. Si le terrain n'est pas loti :

- a. un plan indiquant la configuration du terrain et aussi les longueurs des limites et toutes autres dimensions ayant servi au calcul de la superficie du terrain, les éléments de repérage du terrain par rapport à des accidents du sol, et des constructions ou à des ouvrages d'un caractère permanent, etc., les cours d'eau, routes ou sentiers traversant, le cas échéant, le terrain demandé ; si le terrain est situé dans une région pour laquelle il existe une documentation aérophotogrammétrique, ce plan doit consister en une photographie aérienne sur laquelle les mêmes indications sont reportées ;
- b. un croquis donnant la situation du terrain par rapport à des points connus et figurant sur les cartes officielles.

### **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.

L'enquête est menée en considérant les besoins fonciers actuels et futurs des communautés locales et environnantes.

### **Article 194**

L'enquête porte sur :

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

### **Article 195**

L'enquête est clôturée par un procès-verbal indiquant notamment les renseignements prévus à l'article 194 qui précède, avec en annexe la liste des personnes ayant été consultées et le rapport

détaillé de l'enquête et d'autres documents jugés pertinents.

Le procès-verbal est daté et signé par le Président et tous les membres de la Commission d'enquête.

Un arrêté du ministre national ayant les affaires foncières dans ses attributions détermine le modèle-type du procès-verbal d'enquête sur les terres rurales.

#### ***Article 196***

Dans le délai de dix jours à dater de la clôture de l'enquête, le Président de la Commission transmet à l'Administrateur de territoire, sous pli recommandé ou, éventuellement, par voie électronique avec accusé de réception, deux exemplaires du procès-verbal de l'enquête.

#### ***Article 197***

L'administrateur de territoire ne peut faire reprendre l'enquête pour les motifs qu'il indique qu'une seule fois.

Dix jours après réception du procès-verbal de l'enquête, l'administrateur du territoire notifie au requérant la clôture de l'enquête.

Si dans un délai de quarante-cinq jours à dater du début de l'enquête, le requérant ne reçoit pas notification de clôture de l'enquête il adresse une lettre de rappel à l'administrateur du territoire.

#### ***Article 198***

Dans le mois de la réception du procès-verbal, l'Administrateur du territoire annote ses avis et considérations, et transmet le dossier au Procureur de la République du ressort dans un délai de 15 jours.

Le Procureur de la République examine alors, dans le délai maximum d'un mois, le dossier du point de vue des droits des tiers et émet sur le procès-verbal ses observations avant de transmettre celui-ci à l'Administrateur du territoire en vue de sa transmission au Gouverneur de province .

#### ***Article 199***

Si le gouverneur de province n'approuve pas le procès-verbal, il fait reprendre, dans un délai d'un mois, l'enquête après avoir entendu le requérant, à moins qu'il n'estime avoir des éléments suffisants pour statuer.

#### ***Article 200***

Si les avis du procureur de la République et du Gouverneur de province sont convergents, ce dernier décide de la suite à donner à la requête dans les limites de ses compétences, et dans le cas contraire, il transmet le dossier à l'autorité compétente dans le mois qui suit au plus tard.

#### ***Article 202***

Si les avis du Gouverneur de province et du Procureur de la République divergent, celui du Gouverneur prime.

#### ***Article 203***

Dans tous les cas, si dans un délai de trois 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, conformément aux articles 184 et suivants.

### ***Article 204***

Est nul :

1. tout contrat de concession conclu en violation des dispositions impératives prescrites par la présente loi ;
2. tout contrat contraire aux prescriptions des plans d'aménagement du territoire et aux dispositions impératives d'ordre urbanistique.

### ***Article 205***

Est puni d'une peine d'emprisonnement de cinq à dix ans et d'une amende de 10.000.000 à 60.000.000 de francs congolais :

1. le conservateur des titres immobiliers qui aura établi un certificat d'enregistrement en violation des règles impératives prescrites par la présente loi ;
2. l'autorité qui aura signé ou approuvé, au nom de l'Etat, propriétaire, un contrat en violation des règles impératives prescrites par la présente loi ;
3. le chef de Division du cadastre ou tout agent placé sous son autorité qui aura fourni sciemment des éléments techniques erronés ayant conduit à l'établissement d'un contrat de concession ou du certificat d'enregistrement.

Est punie d'une peine d'emprisonnement de deux à cinq ans et d'une amende de 20.000.000 à 60.000.000 de francs congolais, toute personne qui, par contrainte, menace ou toute autre pression aura obligé un fonctionnaire de l'administration du cadastre 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 de deux à cinq ans d'emprisonnement d'une amende de 20.000.000 à 100.000.000 de francs congolais.

### ***Article 207***

Tout acte d'usage ou de jouissance d'une terre quelconque qui ne trouve pas son titre dans la loi, dans un contrat ou en vertu de la coutume, constitue une infraction punissable d'une peine de six mois à deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 10.000.000 à 100.000.000 francs congolais ou d'une de ces peines seulement.

Les co-auteurs et complices de cette infraction sont punis conformément aux prescrits de l'article 23 du Code pénal.

### ***Article 222***

Le territoire national est subdivisé en circonscriptions foncières dont le ministre national ayant les affaires foncières dans ses attributions détermine le nombre et les limites, soit sur proposition du Gouverneur de province, soit suivant les besoins de la mise en œuvre de la politique en matière d'affectation et d'utilisation des terres.

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

### ***Article 223***

Chaque circonscription est administrée par un fonctionnaire appelé conservateur des titres immobiliers.



Elle est composée d'une Division des titres immobiliers et d'une Division du cadastre, dirigée respectivement par un conservateur des titres immobiliers et un chef de division du cadastre.

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.

#### ***Article 224***

Il y a pour chaque circonscription :

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

Ces registres sont tenus sur papier et support électronique.

#### ***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.

Un décret du Premier Ministre, délibéré en Conseil des ministres, fixe les conditions de numérisation et sécurisation du certificat d'enregistrement.

#### ***Article 229***

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

#### ***Article 233***

Les mutations pour cause de décès s'opèrent en vertu d'une ordonnance d'investiture, rendue sur requête, par le juge compétent. L'ordonnance indique notamment ceux qui viennent à la succession, la situation des fonds, des immeubles et leur composition.

La requête du liquidateur doit être publiée au Journal officiel et dans un ou plusieurs autres journaux à désigner par le juge.

Dans les lieux où les journaux ne paraissent pas, la requête du liquidateur est affichée aux sièges du tribunal saisi, de la circonscription foncière du ressort, de la commune ou de la chefferie ou du secteur, selon le cas.

L'ordonnance d'investiture est rendue 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 est rendue 30 jours après la fin de la publicité de la requête qui dure 60 jours à compter du jour de la parution des journaux dans lesquels elle a été faite ou de l'affichage.

### ***Article 239***

Par requête présentée au conservateur, le conjoint, le créancier muni d'un titre exécutoire, le créancier gagiste du certificat d'enregistrement, 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 258***

L'indication de la somme pour laquelle l'hypothèque est consentie doit être faite en Franc congolais. Si le montant de la créance est variable, les parties doivent indiquer une somme fixe, représentant le maximum de la garantie immobilière. Lorsque la créance n'a pas pour objet une obligation de somme, les parties doivent l'évaluer en prévision de sa transformation en dommages-intérêts.

### ***Article 285***

Les effets de la cession de créances de nature civile, transmissibles par endossement, sont réglés par le droit civil. Toutefois, le débiteur d'une semblable créance ne peut opposer au dernier cessionnaire que les exceptions qui, d'après le droit commercial congolais, sont opposables au porteur d'une lettre de change ou d'un billet à ordre.

### ***Article 312***

Les sociétés civiles ou commerciales à responsabilité limitée, constituées sous l'empire de la loi congolaise, peuvent établir une hypothèque pour sûreté d'un emprunt réalisé ou à réaliser sous forme d'obligation au porteur. A cette fin, la société fait constater toutes les conditions de l'emprunt dans les formes énoncées à l'article 257.

La désignation du créancier est remplacée par celle des titres représentatifs de la créance garantie. L'inscription est faite dans la forme ordinaire au profit de la masse des obligataires ou des futurs obligataires. Toutefois, les dispositions relatives à l'élection de domicile ne sont pas applicables. Une notice détaillant les conditions de l'émission et un extrait du certificat d'enregistrement du bien grevé, délivré après l'inscription de l'hypothèque, sont publiés dans les annexes du Journal officiel. L'hypothèque prend rang à la date de l'inscription, sans égard à l'époque de l'émission des obligations. L'inscription doit être renouvelée à la diligence et toute la responsabilité des administrateurs, dix-huit mois avant l'expiration du délai fixé par l'article 304. A défaut de renouvellement par la société, tout obligataire a le droit de renouveler l'inscription mais est tenu d'élire un domicile conformément à l'article 298. Les obligations hypothécaires portent l'indication de l'acte constitutif d'hypothèque et mentionnent la date de l'inscription, le rang de l'hypothèque et la disposition de l'alinéa premier de l'article 313.

### **Article 313**

La société débitrice d'obligations hypothécaires appelée au remboursement total ou partiel et dont le porteur ne s'est pas présenté dans l'année qui suit la date fixée pour le paiement, est autorisée à consigner les sommes dues dans les caisses de l'Etat. Le juge du tribunal de grande instance dans le ressort duquel se trouve le siège de la société désigne, à la requête de celle-ci, un représentant des obligataires. L'inscription est rayée ou réduite du consentement du représentant des obligataires, contre lequel est poursuivie, le cas échéant, la demande en radiation ou en réduction. Si la société, après avoir fait inscrire l'hypothèque, renonce à réaliser l'emprunt, la radiation a lieu en vertu d'une ordonnance du juge du tribunal de grande instance du siège de la société. La requête de la société tendant à radiation est accompagnée d'une déclaration en forme authentique des représentants de la société attestant qu'aucune obligation n'a été émise. L'ordonnance n'est rendue que quatre mois après que la requête a été publiée dans un ou plusieurs journaux du Congo ou de l'étranger.

### **Article 315**

A l'hypothèque grevant un bien situé au Congo et garantissant les obligations au porteur émises par une société, constituée sous l'empire d'une loi autre que la loi congolaise, est établie et son inscription est faite, publiée, réduite ou rayée dans les formes prévues par la présente loi. Si la loi sous l'empire de laquelle la société est constituée prévoit la tenue d'assemblées d'obligataires, le conservateur des titres immobiliers ne procède à l'inscription de l'hypothèque, à la radiation ou à la réduction de l'inscription, en vertu de décisions de ces assemblées, que s'il y est autorisé par le ministre national ayant les affaires foncières dans ses attributions ou par son délégué.

### **Article 316**

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

### **Article 369**

Tout droit de propriété foncière qui a été acquis régulièrement par les Congolais, personnes physiques, avant l'entrée en vigueur de la présente loi, est converti, pour autant qu'il ait été matérialisé par une mise en valeur conforme aux lois et règlements, en un droit de concession perpétuelle, telle que réglée par les articles 80 à 108 et 157 ci-dessus. Le même droit de concession perpétuelle est reconnu à ceux des Congolais :

1. qui avaient une concession à caractère résidentiel ou commercial et dont le délai de mise en valeur n'est pas encore expiré ;
2. qui avaient une concession se rapportant à un projet d'investissement, conformément au code d'investissement et conventions s'y rapportant ;
3. qui avaient une concession à caractère industriel portant sur des terres urbaines ou rurales, jusqu'à la partie qui aura été effectivement mise en valeur ;
4. qui avaient une concession à caractère agricole dont la mise en valeur porte au moins sur une superficie de 50 hectares ;
5. qui avaient une concession dont la mise en valeur n'a pas été réalisée ou est considérée insuffisante et qui prouvent s'être trouvés dans l'impossibilité d'assurer cette mise en valeur soit par cas fortuit, soit par force majeure ;
6. qui avaient une concession dont la mise en valeur et l'occupation ont été poursuivies d'une manière régulière et ininterrompue en l'absence de toute réattribution dans le cadre de l'ordonnance-loi n° 66-343 du 7 juin 1966 et de l'ordonnance n° 72-365 du 14 septembre 1972 ainsi que de leurs mesures d'exécution.

**Article 374**

Tout titre de propriété foncière acquis régulièrement par les étrangers, personnes physiques ou par les personnes morales de droit public ou de droit privé congolais avant la publication de la présente loi est converti en emphytéose, pour autant qu'il ait réuni les conditions de mise en valeur prévues par l'article 157 de la présente loi.

**Article 375**

Sera aussi converti en emphytéose au profit des personnes visées ci-avant, le droit de location qui était préparatoire à l'ancien titre de propriété foncière et qui a fait l'objet, avant l'entrée en vigueur de la présente loi, d'une mise en valeur suffisante ainsi que d'une occupation régulière et ininterrompue, ou qui a fait l'objet d'une mise en valeur insuffisante mais dont le délai court encore au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi.

**Article 376**

Sera converti, selon le cas, en contrat de location ou en contrat d'occupation provisoire au profit des personnes visées à l'article 374 de la présente loi le droit de location qui était préparatoire à l'ancien titre de propriété foncière et qui, au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, n'a fait l'objet d'aucune mise en valeur.

**Article 377**

L'emphytéose dont question aux articles 374 et 375 de la présente loi est consentie pour un terme n'excédant pas 25 ans. Ce terme est renouvelable.

**Article 380**

L'emphytéote a la propriété des bâtiments, plantations, arbres et ouvrages quelconques qu'il a entrepris ou qu'il entreprendra sur le fonds.

Il peut, comme le superficiaire, céder son droit aux tiers, le transmettre à ses ayants- cause pour ce qu'il vaut et ce qu'il dure.

**Article 382**

Le droit d'emphytéose dont question aux articles 374 et 375 de la présente loi peut être converti en un titre de concession perpétuelle lorsqu'il est cédé à titre gratuit ou onéreux à un congolais.

**Article 383**

Le droit d'emphytéose dont question aux articles 374 et 375 ci-avant ne peut s'étendre qu'à l'échéance du terme convenu ou pour l'une des causes énumérées à l'article 101 de la présente loi et selon les mêmes modalités que celles prévues par les articles 31 à 48 et 53 à 108 de la même loi.

**Article 384**

La location ou l'occupation provisoire, selon le cas, dont question à l'article 376 ci-dessus est régie, mutatis mutandis, par les dispositions des articles 148 et suivants de la présente loi.

**Article 387**

Les terres des communautés locales font partie du domaine foncier de l'État.

### ***Article 389***

Les droits de jouissance régulièrement acquis sur les terres des communautés locales sont soumis aux dispositions de la présente loi, pour autant que les conditions et modalités prévues pour l'occupation et/ou la concession soient remplies.

### ***Article 391***

Un arrêté du ministre national ayant les affaires foncières 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 un Chapitre IV intitulé De l'usufruit au Titre II de la Première Partie de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, telle que modifiée par la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 comprenant les articles 48-1, 48-2, 48-3, 48-4, 48-5, 48-6, 48-7, 48-8, 48-9, 48-10, 48-11, 48-12, 48-13, 48-14, 48-15, 48-16, 48-17, 48-18, 48-19, 48-20, 48-21, 48-22, 48-23, 48-24, 48-25, 48-26, 48-27, 48-28, 48-29, 48-30, 48-31, 48-32, 48-33, 48-34 et 48-35 ainsi libellé :

### ***« Chapitre 4 : De l'Usufruit***

#### ***Section 1<sup>ère</sup> : Des dispositions générales***

##### ***Article 48-1***

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.

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

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

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

#### ***Section 2 : Des droits de l'usufruitier***

##### ***Article 48-2***

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 48-3**

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 48-4**

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 48-5**

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 semences, 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 48-6**

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 48-7**

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 48-8**

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 48-9**

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 48-10**

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

**Article 48-11**

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

**Article 48-12**

L'usufruitier jouit des droits de servitude 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 48-13**

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 3 : Des obligations de l'usufruitier****Article 48-14**

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 48-15**

L'usufruitier donne caution de jouir raisonnablement, sauf s'il en est dispensé par l'acte constitutif de l'usufruit. 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 48-16**

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 consignées ; les denrées sont vendues et le prix en provenant est pareillement consigné ; les intérêts de ces sommes et les prix des fermes appartiennent dans ce cas à l'usufruitier.

**Article 48-17**

A défaut d'une caution de la part de l'usufruitier, le propriétaire peut exiger que les meubles qui déperissent par l'usage soient vendus et le prix être consigné comme en matière des denrées prévue à l'article 48-16 ci-dessus ; l'usufruitier jouit alors de l'intérêt pendant son usufruit.

L'usufruitier peut demander par requête, et le juge peut ordonner, suivant les circonstances, qu'une partie des meubles nécessaires pour l'usage soit délaissée à l'usufruitier, sous sa simple caution juratoire, et à la charge de les représenter à l'extinction de l'usufruit.

**Article 48-18**

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 48-19**

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

Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire ou du concessionnaire foncier, sauf si elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien par l'usufruitier, depuis la constitution de l'usufruit, auquel cas l'usufruitier en est aussi constitué.

#### ***Article 48-20***

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, écoulement des fosses septiques.

Toutes les autres réparations sont d'entretien.

#### ***Article 48-21***

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

#### ***Article 48-22***

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

- si le nu propriétaire ou le concessionnaire foncier est obligé de le payer, et l'usufruitier doit lui tenir compte des intérêts ;
- si les charges sont avancées par l'usufruitier, celui-ci a la répétition du capital à la fin de l'usufruit.

#### ***Article 48-23***

L'usufruitier n'est tenu que des frais des procès qui concernent le droit de jouissance et des autres condamnations auxquels ces procès pourraient donner lieu par son fait.

#### ***Article 48-24***

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

#### ***Article 48-25***

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 48-26***

Si le troupeau sur lequel un usufruit a été établi périt entièrement par accident ou maladie sans la faute de l'usufruitier, celui-ci n'est tenu envers le nu propriétaire que conformément à la coutume et aux usages locaux.

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 4 : De l'extinction de l'usufruit***

### ***Article 48-27***

L'usufruit s'éteint par :

1. la mort de l'usufruitier ;
2. l'expiration du temps pour lequel il a été accordé ;
3. la confusion des deux qualités d'usufruitier et de nu-propriétaire ou de concessionnaire foncier ;
4. le non usage du droit pendant trente ans, sous réserve de l'article 135 de la présente loi ;
5. la perte totale de la chose sur laquelle l'usufruit est établi.

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

### ***Article 48-28***

En cas d'abus de l'usufruitier, soit en commettant des dégradations sur le bien ou le fonds, soit en le laissant dépérir faute d'entretien, soit en changeant la destination des biens donnés en usufruit, le tribunal compétent peut prononcer la cessation de l'usufruit, sous réserve d'une mise en demeure préalable de quinze jours demeurée vaine.

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.

Le tribunal peut, suivant la gravité des circonstances, soit prononcer l'extinction de l'usufruit, soit ordonner le retour en jouissance du bien grevé en faveur du propriétaire ou du concessionnaire foncier, à charge de payer annuellement à l'usufruitier, ou à ses ayants cause, une somme déterminée jusqu'à la date où l'usufruit aurait dû cesser.

### ***Article 48-29***

L'usufruit accordé aux particuliers personne physique ne dure que trente ans.

### ***Article 48-30***

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 48-31***

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 48-32***

Les créanciers et le conjoint de l'usufruitier peuvent faire annuler la renonciation faite à leur préjudice par l'usufruitier.

**Article 48-33**

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

**Article 48-34**

Si l'usufruit est établi sur un bâtiment et que celui-ci est détruit par suite d'un incendie ou d'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 fond dont le bâtiment faisait partie, l'usufruitier jouirait du sol et des matériaux.

**Article 48-35**

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

**Article 3**

Il est inséré un Chapitre 5 intitulé « De l'usage et de l'habitation » au Titre II de la Première Partie de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, telle que modifiée par la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 comprenant les articles 48-36, 48-37, 48-38, 48-39, 48-40, 48-41, 48-42, 48-43, 48-44, 48-45 et 48-46, ainsi libellés :

**« Chapitre 5 : De l'usage et de l'habitation »****Article 48-36**

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

**Article 48-37**

L'usager et l'habitant peuvent jouir, comme dans le cas de l'usufruit, sans donner préalablement caution et sans faire des états et inventaires.

**Article 48-38**

L'usager et l'habitant doivent jouir en bon père de famille.

**Article 48-39**

Les droits d'usage et d'habitation se règlent d'après les dispositions des titres qui les établissent et qui leur confèrent une portée plus ou moins étendue.

**Article 48-40**

Si le titre ne détermine pas l'étendue des droits d'usage et d'habitation, ces droits sont réglés ainsi qu'il suit.

**Article 48-41**

L'usage est le droit de servir temporairement d'un bien d'autrui et d'en percevoir les fruits et revenus, jusqu'à concurrence des besoins de l'usager et des personnes qui habitent avec lui ou qui sont à sa charge.

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 48-42***

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

#### ***Article 48-43***

L'habitation est le droit réel conféré à une personne dans une maison bâtie pour y loger seul ou avec sa famille.

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 48-44***

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

#### ***Article 48-45***

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

#### ***Article 48-46***

Si l'usager absorbe tous les fruits du fonds, ou s'il occupe la totalité de la maison, il est assujetti 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 4**

Il est inséré dans 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 par la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980, les articles 56-1, 56-2, 56-3, 60-1, 60-2, 63-1, 64-1 et 94-1, ainsi libellés :

#### ***« Article 56-1***

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.

#### ***Article 56-2***

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

L'État, la province et l'entité territoriale décentralisée prennent, chacun en ce qui le concerne, les mesures d'ordre 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 56-3***

La présente loi garantit les droits des groupes des personnes vulnérables conformément à l'article 51 alinéa 2 de la Constitution.

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.

### ***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***

Il est établi un plan cadastral national qui renseigne sur les vocations territoriales, indiquant les usages dominants des terres.

L'attribution des droits fonciers et la mise en valeur doivent être compatibles avec le plan cadastral national géoréférencé.

Les modalités d'élaboration, de mise à jour et de publicité du plan cadastral national sont fixées par voie réglementaire.

### ***Article 63-1***

En vue d'assurer la coordination dans les interventions à incidence sur le sol, les opérations de lotissement foncier sont précédées, à tous les niveaux de compétence, des opérations de planification spatiale et ne peuvent être réalisées 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.

Sous peine de nullité, dans les zones non encore couvertes par des plans d'aménagement ou d'urbanisme, les plans parcellaires sont soumis à l'avis des services techniques des ministères ayant dans leurs attributions l'aménagement du territoire et l'urbanisme.

### ***Article 64-1 :***

Les plans parcellaires sont représentés graphiquement aux échelles normatives appropriées, avec en annexe les coordonnées planimétriques en X et Y de chacune des bornes délimitant la parcelle, et intégrés dans un plan cadastral national numérisé et géoréférencé.

L'extrait du plan cadastral 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.

L'extrait du plan cadastral mentionne le référentiel géodésique utilisé ainsi que l'Identifiant Cadastral Unique national de la parcelle.

**Article 94-1**

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 contrat en date, contre accusé de réception

Tout locataire qui change d'adresse est tenu de notifier ce changement à l'administration foncière de la situation du fonds. En cas de défaillance, la signification est faite à la dernière adresse connue. Pour être valable, cette dernière signification doit être visée par le bourgmestre, le chef de secteur ou de chefferie, chargé d'aviser le locataire par affichage de la signification.

En cas d'une signification irrégulière, celle-ci est réputée nulle.

La preuve de la notification du changement d'adresse incombe au locataire ».

**Article 5 :**

Il est inséré dans 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 par la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980, les articles 175-1, 175-2, 175-3, 175-4, 175-5, 175-6, 175-7, 175-8, 175-9 et 175-10, ainsi libellés :

**« A. De la distance et des ouvrages intermédiaires 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 tenu de 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 propriété du 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 maillé et verre dormant.

**Article 175-4**

Les jours ou les fenêtres, prévus à l'article 175-3 ci-dessus, 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'égout 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.

Il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est 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 175-6 ci-dessus est 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 175-6, est imprescriptible.

### ***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 175-6.

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

## **Article 6**

Il est inséré dans 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 par la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 comprenant les articles 181-1, 181-2, 183-1, 183-2, 184-1, 189-1, 193-1, 193-2, 206-1, 207-1, 219-1, 219-2, 224-1, 235-1, 235-2, 235-3, 387-1, 388-1, 388-2, 388-3, 388-4 et 397-1, ainsi libellés :

### ***Article 181-1***

Le gouvernement provincial élabore, conformément au plan foncier national, le programme foncier de sa province et en fixe les objectifs quantitatifs et qualitatifs à atteindre.

### ***Article 181-2***

Le Gouvernement provincial met en œuvre le programme foncier provincial prévu à l'article précédent qui comporte notamment :

1. le diagnostic foncier de la province ;
2. l'estimation des besoins fonciers pour l'urbanisation, l'agriculture, l'industrie, la conservation ;
3. le chronogramme des actions à mener en vue d'assurer une gestion optimale des ressources foncières ;
4. la prévision des investissements nécessaires ;
5. les niveaux d'intervention et le rôle des différents acteurs concernés ;
6. les indicateurs pour l'exécution de la politique foncière au niveau de la province ;
7. les mesures pour la protection de l'environnement.

### ***Article 181-3***

Un cadre de concertation est mis en place par le ministre national ayant en charge les Affaires foncières avec les gouverneurs de province pour le suivi-évaluation avec indicateurs cibles et calendriers de mise en œuvre des programmes fonciers provinciaux qui doivent se conformer au plan foncier national.

### ***Article 183-1***

Est nul, 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 foncière 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.

Il est interdit d'accorder aux étrangers des concessions de terre dans les circonscriptions foncières situées le long des frontières nationales, à partir des terres fermes, avec les pays voisins, dans les villes, dans les milieux ruraux ainsi que dans les alentours des sites stratégiques.

Les distances et les autres modalités de réservation des terres visées à l'alinéa 2 du présent article sont déterminées, dans les trente (30) jours suivant la promulgation de la présente loi, par décret du Premier ministre délibéré en Conseil des ministres, sur proposition conjointe des ministres ayant l'Intérieur, la Défense Nationale, l'Aménagement du Territoire, les Affaires Foncières ainsi que l'Urbanisme et Habitat dans leurs attributions.

### ***Article 183-2***

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 184-1***

Les actes dont question à l'article 184 peuvent faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité signataire dans un délai de trente (30) jours à compter de leur notification, puis d'un recours hiérarchique auprès de l'autorité immédiatement supérieure dans un délai de trente (30) jours à compter de la décision explicite ou implicite.

À défaut de réponse dans les délais, le silence vaut décision implicite de rejet, l'accusé de réception faisant foi de la date de départ des délais.

Le recours juridictionnel peut être introduit dans un délai de soixante (60) jours à compter de la

décision explicite ou implicite après expiration des délais prévus aux alinéas 1<sup>er</sup> et 2 ci-dessus.

Le recours n'est pas suspensif, sauf décision motivée de l'autorité ou du juge.

### ***Article 189-1***

Tout litige civil relevant de l'application des dispositions de la présente loi est soumis au responsable du Corps des inspecteurs de la circonscription foncière du ressort pour une tentative de conciliation avant toute saisine juridictionnelle.

La conciliation ou la non conciliation est constatée par un procès-verbal.

En cas de conciliation, la partie la plus diligente fait apposer la formule exécutoire sur le procès-verbal de conciliation auprès du président du tribunal de paix compétent.

En cas d'échec total ou partiel de la tentative de conciliation, le litige est soumis au tribunal compétent par la partie la plus diligente.

Sur proposition du ministre ayant les Affaires Foncières dans ses attributions, un décret du Premier Ministre, délibéré en Conseil des Ministres, fixe les modalités d'organisation de la conciliation.

### ***Article 193-1***

L'enquête est autorisée par l'administrateur du territoire du ressort du fonds.

Elle est effectuée par une Commission, constituée par l'administrateur du territoire, composée de (du) :

1. chef de secteur ou de chefferie, selon le cas, qui en est le Président ;
2. représentant de l'administration foncière locale désigné par le conservateur des titres immobiliers ;
3. chefs coutumiers des villages et groupements ou leurs représentants ;
4. trois représentants de la communauté locale environnante, choisis par ladite communauté ;
5. représentant de l'inspection de l'Agriculture du territoire.

### ***Article 193-2***

L'enquête est précédée par l'affichage pendant trente jours de l'avis d'enquête aux sièges du village, du groupement, de la chefferie/secteur et du territoire concerné sous l'autorité de l'administrateur du territoire.

L'affichage de l'avis d'enquête assure la publicité de l'enquête.

L'avis indique notamment l'objet, les blocs des terres concernés et l'identité du requérant.

### ***Article 206-1***

Sans préjudice de l'article précédent, l'administration peut ordonner au contrevenant la démolition des constructions ou toutes autres réalisations effectuées en vertu d'un contrat frappé de nullité.

Faute pour 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 207-1***

Tout changement de destination du fonds ou tout morcellement d'un fonds sans l'autorisation préalable de l'autorité compétente est puni d'une peine d'emprisonnement de deux à six mois et d'une amende de 1.000.000 à 6.000.000 de francs congolais ou d'une de ces peines seulement.

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

Il est institué un système d'informations intégré dénommé Registre National des Titres Fonciers et Immobiliers, qui constitue la référence unique sur l'ensemble du territoire national, pour l'établissement, l'inscription, la traçabilité, la publicité et la sécurisation des droits fonciers et immobiliers, ainsi que des restrictions, servitudes et charges y afférentes.

Le Registre National des Titres Fonciers et Immobiliers existe en vertu de la présente loi, et est régi par des principes de qualité des informations dont l'exactitude, la complétude, la cohérence, l'actualisation ainsi que de sécurité des informations, des inscriptions et des pièces qui y sont rattachées.

Le Registre National des Titres Fonciers et Immobiliers est placé sous l'autorité du ministère ayant les affaires foncières dans ses attributions. Celui-ci garantit l'organisation, le contrôle interne, l'audit, et la reddition des comptes nécessaires à l'application des principes repris à l'alinéa 1<sup>er</sup> du présent article.

Il est opéré dans un cadre centralisé à l'échelle nationale, en vertu d'un arrêté du ministre national ayant les affaires foncières dans ses attributions ; lequel fixe les modalités de gestion et de conservation, les mécanismes d'inscription et de rectification, les modèles et les métadonnées, les modalités d'attribution et d'usage de l'Identifiant Cadastral Unique national, ainsi que les procédures applicables aux services compétents.

L'interopérabilité entre le Registre National des Titres Fonciers et Immobiliers et le Plan cadastral national repose sur un modèle de données communes, l'Identifiant Cadastral Unique national, et des mécanismes de synchronisation des mises à jour.

Les plans parcellaires utilisent le référentiel géodésique national et chaque unité foncière reçoit un Identifiant Cadastral Unique national, commun au Plan Cadastral National et au Registre National des Titres Fonciers et Immobiliers, tel que fixé par voie réglementaire.

Le Registre National des Titres Fonciers et Immobiliers est accessible aux autorités compétentes et aux usagers, dans le respect des règles de publicité et de délivrance des informations décidées par voie réglementaire, sans préjudice de la protection des données et du respect de la vie privée, conformément à la législation en vigueur.

### ***Article 219-2***

Il est créé un fichier national des ventes vérifiées, destiné à l'élaboration et à la mise à jour de la mercuriale, aux contrôles de qualité, et le cas échéant, à la production d'indicateurs statistiques agrégés. Ce fichier est rattaché au Registre National des Titres Fonciers et Immobiliers et tenu par l'Administration foncière.

La mercuriale est la valeur vénale de référence des biens fonciers et immobiliers, établie par segments de zones géographiques, de catégories d'usage et, le cas échéant, de types de biens, selon des critères définis par la réglementation.

Les ventes servant à l'établissement de la mercuriale font l'objet d'une vérification préalable dans un délai maximal de trois mois à compter de l'enregistrement de la mutation au sens de la présente loi. Cette vérification comprend notamment l'appariement avec le Registre National des Titres Fonciers et Immobiliers et le contrôle de cohérence des informations déclarées. Les dossiers de calcul et métadonnées sont archivés et tenus à disposition pour les besoins de contrôle et d'audit, dans le respect de la législation en vigueur relative à la protection des données.

La mercuriale est publiée au moins une fois par an et l'accès est rendu effectif sur l'ensemble du

territoire national, et des exemplaires consultables ou des copies certifiées de la mercuriale sont tenus à disposition du public par les services compétents, dans les conditions fixées par la réglementation. La mercuriale peut faire l'objet de mises à jour intermédiaires lorsque l'évolution des marchés le justifie. L'administration publie un calendrier de publication et en assure le respect.

La mercuriale sert de référence pour le calcul des droits, taxes et redevances dus à l'État, ainsi que pour les évaluations publiques, sous la forme d'une présomption simple réfragable, sauf preuve contraire apportée selon la procédure de recours prévue par la législation en vigueur.

Les dispositions relatives à la mercuriale et aux mécanismes de captation de la valeur foncière, dans les provinces, sont mises en œuvre progressivement.

À défaut de publication de la mercuriale dans une province, l'assiette des droits demeure déterminée sur la base du certificat d'expertise.

Un arrêté du ministre national ayant les affaires foncières dans ses attributions précise les modalités d'élaboration de la mercuriale, les techniques de calcul, les référentiels communs, les indicateurs de qualité, les variables minimales, les seuils, les exigences de sécurité, les principes de transparence, les méthodes d'ajustement et les formats de publication.

#### ***Article 224-1***

La circonscription recense, pour chaque unité foncière, les droits, les usages et les responsabilités y afférents, au moyen de l'Identifiant Cadastral Unique national, enregistrés dans le Registre National des Titres Fonciers et Immobiliers.

La circonscription tient un journal électronique horodaté des opérations de création, de modification, de suppression, de transformation géodésique ; lequel journal est conservé et accessible aux autorités de contrôle selon les modalités fixées par voie réglementaire.

Les mises à jour cadastrales faisant suite à une inscription ou à une rectification dans le Registre National des Titres Fonciers et Immobiliers sont répercutées dans un délai maximum de trente jours.

Les modalités de gestion et de fonctionnement du Registre National des Titres Fonciers et Immobiliers sont fixées par un arrêté du ministre national ayant en charge les affaires foncières.

#### ***Article 235-1***

L'Administration foncière sollicite l'expertise avant toute mutation foncière ou immobilière.

Si la valeur vénale du bien, au regard de la mercuriale, est supérieure au prix stipulé dans la convention de cession, 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 devant les services des titres immobiliers, le bordereau de versement, par voie bancaire, du montant de la transaction.

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

L'expertise dont question à l'article précédent est sanctionnée par un certificat délivré par un expert immobilier indépendant relevant de la Chambre des Experts immobiliers de la République Démocratique du Congo.

**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. Elle est caractérisée, en outre, par son attachement à un terroir déterminé.

**Article 388-2**

Les prérogatives exercées collectivement ou individuellement par les membres d'une communauté locale sur les terres occupées en vertu de la coutume ou des usages locaux comprennent les droits d'user et de jouir de manière permanente en application des coutumes conformes à la loi et à l'ordre public.

**Article 388-3**

Sauf cas de force majeure ou d'utilité publique, les communautés locales ne peuvent pas être déplacées contre leur gré des terres qu'elles occupent en vertu de la coutume et des usages locaux.

Tout déplacement, avec éventuellement faculté de retour, s'effectue moyennant leur consentement écrit préalable, donné librement et en connaissance de cause. Dans ce cas, une indemnisation ou compensation juste, équitable et préalable est due.

**Article 388-4**

Le lotissement créé sur les terres d'une communauté locale donne lieu au paiement d'une compensation pour la moins-value qui en résulte pour celle-ci.

**Article 397-1**

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 7 :**

Sont modifiés :

- l'intitulé du paragraphe 4 de la Section 2 du Chapitre 2 du Titre I de la Deuxième Partie de loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, telle que modifiée par la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 comme suit : « Des dispositions spéciales à l'attribution des terres à titre gratuit » ;
- l'intitulé du point A du paragraphe 4 de la Section 2 du Chapitre 2 du Titre I de la Deuxième Partie de loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, telle que modifiée par la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 comme suit : « En faveur des Congolais, personnes physiques » ;
- l'intitulé du paragraphe 2 de la Section 5 du Chapitre 2 du Titre I de la Deuxième Partie de loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, telle que modifiée par la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 comme suit : « De l'enquête publique préalable ».

**Article 8 :**

Sont abrogés les articles 201 et 218 de la loi n° 073-021 du 20 juillet 1973 telle que modifiée et complétée par la loi n°20-008 du 18 juillet 1980 ainsi que toutes les dispositions antérieures contraires à la présente loi.

**Article 9 :**

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

Fait à Kinshasa, le .....2025

Félix-Antoine TSHISEKEDI TSHILOMBO