



REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO

Ministère des affaires foncières

Secrétariat Général

# GUIDE PRATIQUE D'ACQUISITION D'UNE CONCESSION FONCIERE EN REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO



Royaume des Pays-Bas

MAI 2019

# REMERCIEMENTS

Le Secrétaire Général aux affaires foncières, Monsieur MUGANGU KULIMUSHI Gérard se fait le devoir de remercier le Royaume des Pays Bas pour son appui financier à la réalisation de ce Guide à travers le programme CISPE/PAMOJA INAWEZEKANA.

Les remerciements sont également adressés à l'organisation VNG internationale et à son équipe à travers son Chef d'Equipe Monsieur Thierry KAMBERE KATSONGO, pour l'appui technique et logistique apporté dans la production de cet outil important.

Les remerciements s'adressent aussi au Consultant/rédacteur, le Professeur Jean-Petit MULUME ZIHALIRWA, et à toutes les personnes auprès desquelles les informations ont été recueillies.

Que tous ceux qui ont contribué de près ou de loin à l'élaboration et à la production de ce guide particulièrement les participants à l'atelier de sa validation tenu à Goma du 16 au 17 mai 2019, trouvent ici l'expression de la gratitude du Secrétariat Général aux affaires foncières.



# TABLE DES MATIERES

Rermerciants	
Que contient ce guide ? .....	2
INTRODUCTION GENERALE .....	3
PREMIERE PARTIE DU GUIDE :	
QUELS SONT LES DIFFERENTS DROITS FONCIERS SUSCEPTIBLES D'ETRE ACQUIS EN DROIT CONGOLAIS ? .....	6
I. La concession perpétuelle : qu'est-ce ? (Article 80 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).....	6
II. Les concessions ordinaires : que sont-elles ? .....	7
A.L'emphytéose (art. 110 et 111, al. 1 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).....	7
B. La superficic (art. 123 et 124 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).....	7
C. L'usufruit (art. 132 et 135 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).....	7
D. L'usage (art. 141 de la loi du 20 juillet 1973 précitée) .....	7
E.La location (art. 144 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).....	8
DEUXIEME PARTIE DU GUIDE :	
QUELLE EST LA PROCEDURE D'ACQUISITION D'UNE CONCESSION FONCIERE .....	11
ETAPE 1.	
LA CREATION D'UN LOTISSEMENT POUR LES TERRES URBAINES	
ET LA DETERMINATION DE LA SUPERFICIE EXPLOITABLE POUR LES TERRES AGRICOLES	
(art. 63 de la loi du 20 juillet 1973 et art. 11 et 12 de la loi n° 11/022 du 24 décembre 2011) .....	12
ETAPE 2. L'OUVERTURE DU DOSSIER DE DEMANDE DE TERRE .....	14
ETAPE 3.	
L'INSTRUCTION DE LA DEMANDE DE CONCESSION	
(art. 13 de l'ordonnance n° 74-148 du 2 juillet 1974 et note circulaire du 18 novembre 2017 précitées) .....	18
ETAPE 4.	
L'ENQUETE PREALABLE A LA CONCESSION POUR LES TERRES RURALES	
(art. 166 de la loi du 20 juillet 1973 précitée) .....	20
ETAPE 5.	
LA DEMANDE ET LA REALISATION DES TRAVAUX AU CADASTRE	
(art. 1er du décret du 20 juin 1960 portant mesurage et bornage des terres) .....	24
ETAPE 6.	
LA TAXATION, LE PAIEMENT ET LE RECOUVREMENT	
(art. 61, al. 2, art. 81, 92, 160, 163, al. 1 de la loi du 20 juillet 1973 précitée) .....	28
ETAPE 7.	
L'ETABLISSEMENT DU CONTRAT DE CONCESSION FONCIERE	
(art. 13 de l'ordonnance n° 74-148 du 2 juillet 1974) .....	32
ETAPE 8.	
LA REALISATION DE LA MISE EN VALEUR	
(art. 58, al. 1 de la loi du 20 juillet 1973) .....	36
ETAPE 9.	
L'ETABLISSEMENT DU CERTIFICAT D'ENREGISTREMENT	
(art. 219 de la loi du 20 juillet 1973) .....	40
CONCLUSION GENERALE .....	46
ANNEXES .....	48

# QUE CONTIENT CE GUIDE?

**1** Introduction générale

**2** Première partie : les droits fonciers

**3** Deuxième partie : les procédures/ étapes d'acquisition des droits fonciers

**4** Conclusion générale

**La terre sans conflits est une source de développement : éliminons les conflits fonciers, récoltons ensemble les fruits de nos terres.**

**Que faut-il savoir sur les droits fonciers et le processus d'acquisition d'une concession foncière ?**



# INTRODUCTION GENERALE

## LA TERRE : ENJEUX, DEMOGRAPHIE ET CONFLITS

Dans la RDC, de part sa superficie de 2345.000 km<sup>2</sup>, il s'observe une pression démographique sur le foncier dans certaines provinces. Ainsi, il est extrêmement urgent que les informations sur l'occupation des espaces soient réunies et régulièrement actualisées afin d'en tenir compte dans la politique d'aménagement du territoire au niveau national, provincial et local. A cet effet, la mise à jour de l'inventaire des concessions s'avère indispensable. D'où, l'intérêt de la détermination des approches et outils pouvant permettre de réaliser cet inventaire.

A ce jour, ce pays est engagé dans un processus de réforme foncière depuis 2012 avec comme principaux livrables les documents des politiques foncières nationales et la nouvelle loi qui en sera issue. Cette réforme vise notamment à résoudre les problèmes que pose la dualité du régime juridique des terres rurales, qui sont régies, à la fois, par le droit écrit et le droit coutumier. Ces problèmes sont, eux-mêmes, à l'origine de certains conflits fonciers particulièrement entre des chefs coutumiers et l'administration foncière. D'où, l'intérêt d'une réforme tendant à concilier le légitime et le légal. Après la révision de la loi foncière, des modifications seront apportées à ce guide afin de l'adapter à la nouvelle loi.

En attendant l'aboutissement du processus, alors que la terre doit être un enjeu de paix et non de conflit et favoriser ainsi le développement individuel et sociétal, on réalise malheureusement que beaucoup de conflits de différentes dimensions (familiale, communautaire, coutumière, etc.) naissent et se développent autour de la terre et certains aboutissent même parfois à de graves affrontements entre les parties concernées et/ou impliquent des groupes armés.

## LE MÉPRIS, LA MAUVAISE APPLICATION ET L'IGNORANCE DE LA LOI : UNE DES CAUSES DES CONFLITS FONCIERS

On observe que 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 et qui détermine les modalités de gestion et de concession du domaine foncier privé de l'Etat en vertu de l'article 9 de la Constitution de la République Démocratique du Congo, n'a pas été suffisamment vulgarisée. Ainsi, son ignorance aboutit parfois à des conflits violents. D'où, la nécessité de l'élaboration d'un guide pratique comme outil d'éducation, de vulgarisation et de sensibilisation non seulement de la population, mais aussi des agents de l'administration foncière.

## A QUI S'ADRESSE CE GUIDE ET POURQUOI?

Ce guide s'adresse particulièrement à ces agents, aux requérants des concessions foncières en RDC (toute personne intéressée) et aux investisseurs qui souhaitent obtenir une concession foncière dans ce pays pour relever les défis de l'ignorance et de la mauvaise connaissance des règles de droit dans ce domaine, qui conduisent aussi à leur mauvaise application. En effet, le développement et la promotion de bonnes pratiques, qui doivent se conformer à la loi, exigent absolument une bonne connaissance de celle-ci.

D'où, il faut gérer le foncier avec beaucoup de précautions et veiller à faire connaître suffisamment la loi en matière foncière, afin de lui permettre d'atteindre une de ses missions principales, qui est de concourir à la paix sociale et au développement à travers une organisation de l'accès paisible et sécurisé aux droits fonciers et leur jouissance non conflictuelle. A cet effet, il est important de procéder également à l'harmonisation des textes juridiques applicables en matière foncière.

Ainsi, ce guide, mis à la disposition du public et des praticiens, apporte un éclairage sur :

- les différents droits pouvant porter sur un terrain ;
- la procédure d'acquisition d'une concession foncière à travers laquelle il est précisé des étapes qui impliquent des actes à accomplir par les demandeurs des titres fonciers et les agents et autorités publics compétents en la matière ;
- les autorités habilitées à attribuer une concession foncière ;
- des commentaires relevant des pratiques, bonnes et parfois mauvaises à décourager et à éradiquer.

C'est comme, par exemple, la lourdeur et la multiplicité des procédures (Cf. note circulaire de Son Excellence Monsieur le Ministre des affaires foncières n° 001 du 18 novembre 2017 concernant les mesures d'encadrement pour l'assouplissement des pratiques, règles et procédures dans le traitement des dossiers fonciers) et le manque de transparence dans la gestions de différentes étapes d'acquisition d'une concession foncière.

## LES TERRES CONCERNÉES PAR CE GUIDE ET DES EXCEPTIONS

La demande de terre doit porter sur une terre qui fait partie du domaine privé de l'Etat et non pas de son domaine public (art. 57 de la loi du 20 juillet 1973 précitée). Les terres du domaine public sont celles qui sont destinées à un usage public ou à un service public. Ces terres demeurent inconcessibles aussi longtemps qu'elles n'ont pas été régulièrement désaffectées (art. 55 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

Les terres du domaine privé de l'Etat peuvent être urbaines ou rurales. Les terres faisant partie des circonscriptions urbaines sont celles qui sont situées dans les villes ou les localités qui leur sont assimilées ou les localités qui sont consacrées comme des circonscriptions urbaines (art. 2 de l'ordonnance n° 74-148 du 2 juillet 1974 précitée). Les terres rurales comprennent toutes les autres terres à l'exclusion donc de celles urbaines (art. 60 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

Les concessions agricoles sont régies par des règles spéciales contenues dans la loi no 11/022 du 24 décembre 2011 portant principes fondamentaux relatifs à l'agriculture. Il est urgent que les édits, devant définir les compétences de différents acteurs en matière de détermination des terres rurales ou urbano-rurales conformément à l'article 12 de la loi portant principes fondamentaux relatifs à l'agriculture, soient élaborés pour combler le vide juridique causé par leur absence. Il est également important de clarifier la collaboration entre le cadastre agricole et la conservation des titres immobiliers pour éviter les conflits de compétence avec le cadastre foncier.

Ce guide ne porte pas sur la procédure d'acquisition des concessions minières, des concessions forestières, des biens zaïrianisés, des biens sans maître, etc. Toutefois, des informations sommaires sur la procédure d'acquisition des biens sans maître et des biens zaïrianisés sont présentées dans les annexes 3 et 4 de ce guide.

## QUELLE EST LA SOURCE D'INSPIRATION DE CE GUIDE?

Ce guide est élaboré sur base des informations puisées :

- des lois et de règlements en la matière;
- des différents services étatiques qui interviennent en matière foncière;
- des chefs coutumiers et
- des acteurs de la société civile.

## PAR QUEL PROCESSUS A ÉTÉ PRODUIT CE GUIDE?

A cet effet, des missions ont été effectuées par le Consultant à Kinshasa et dans les provinces du Nord-Kivu, du Sud-Kivu et de l'Ituri afin de collecter les données nécessaires à l'élaboration de ce guide et de procéder à sa rédaction avant de le soumettre à l'atelier organisé pour son appréciation et son adoption.

La validation de ce guide est ainsi le résultat d'un atelier qui a été organisé par le Secrétariat Général aux affaires foncières avec l'accompagnement de la VNG Internationale à Goma du 16 au 17 mai 2019.

Cet atelier a réuni :

- les praticiens de l'administration foncière,
- des députés Nationaux,
- des magistrats,
- des représentants du ministère de l'urbanisme et habitat,
- des représentants du ministère de l'agriculture et élevage,
- des représentants du ministère de l'aménagement du territoire,
- un représentant de la Direction Générale de la Dette Publique (DGDP),
- des administrateurs du territoire,
- des chefs coutumiers,
- des représentants de STAREC,
- des universités,
- des représentants de UN HABITAT,
- des représentants de la Commission Nationale de la Réforme Foncière en RDC (CONAREF),
- des acteurs de la société civile impliqués dans la problématique foncière en RDC,
- des représentants des concessionnaires,
- des experts en matière foncière,
- des représentants de ONG international.

## QU'ESPÈRE LE SECRÉTARIAT GÉNÉRAL DU MINISTÈRE DES AFFAIRES FONCIÈRES À TRAVERS CE GUIDE?

Le Secrétaire Général espère que ce guide, dont la connaissance est vivement recommandée à tous les agents de l'administration foncière et à la population, contribuera à réduire sensiblement le nombre de conflits fonciers et à faciliter l'accès à la terre dans un délai raisonnable et sans tracasserie. Un délai maximum de quinze jours ouvrables a été fixé par la note circulaire n° 001 du 18 novembre 2017 précitée pour terminer le traitement de tout dossier soumis aux Conservateurs des titres immobiliers et aux Chefs de division du cadastre en vue de l'obtention d'un contrat de location, d'un certificat d'enregistrement ou d'un transfert de propriété (mutation). Cette note simplifie aussi la procédure en rappelant les étapes à observer dans le processus d'attribution d'une concession foncière.

Pour renforcer la vulgarisation de la loi du 20 juillet 1973 précitée, il est également envisagé la traduction de ce guide dans des langues nationales.

Ce guide comporte une introduction générale, une première partie portant sur les droits fonciers, une deuxième partie relative aux procédures/étapes d'acquisition des droits fonciers et, enfin, une conclusion générale.

# PREMIERE PARTIE

## QUELS SONT LES DIFFERENTS DROITS FONCIERS SUSCEPTIBLES D'ETRE ACQUIS EN DROIT CONGOLAIS?

Le mot « concession » peut s'entendre de trois façons.  
Il peut désigner :

- le contrat par lequel l'Etat accorde à une personne physique ou à une personne morale de droit privé ou public un droit de jouissance sur un terrain lui appartenant dans le respect des conditions et modalités prévues par la loi du 20 juillet 1973 précitée (art. 61, al. 1 de la loi du 20 juillet 1973 précitée) ;
- un droit de jouissance que l'Etat reconnaît à une personne en vertu du contrat de concession conclu avec lui (art. 80 et 109 de la loi du 20 juillet 1973 précitée);
- le terrain sur lequel portent le contrat et le droit.

La demande de terre doit viser à obtenir de l'Etat une concession perpétuelle (I) ou une concession ordinaire (II) (art. 57 de la loi du 20 juillet 1973 précitée). Les terres du domaine privé de l'Etat peuvent en plus faire l'objet d'une servitude foncière (art. 57).

Plusieurs personnes peuvent, à la fois, être concessionnaires d'un même terrain (art. 61 al. 3, 81 et 98 de la loi du 20 juillet 1973 précitée). C'est, par exemple, le cas de l'exploitation agricole familiale (art. 14 de la loi portant principes fondamentaux relatifs à l'agriculture). Mais la superficie maximale d'une telle concession doit être fixée par un arrêté du Gouverneur (art. 15 de la loi portant principes fondamentaux relatifs à l'agriculture).

### I. LA CONCESSION PERPETUELLE : QU'EST-CE ?

(Article 80 de la loi du 20 juillet 1973 précitée)

C'est le droit que l'Etat congolais reconnaît à une personne physique de nationalité congolaise de jouir indéfiniment d'un terrain appartenant à l'Etat aussi longtemps que sont remplies les conditions de fond et de forme prévues par la loi (art. 80 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

#### Quelles sont les causes pouvant mettre fin à une concession perpétuelle ? (art. 101 de la loi du 20 juillet 1973 précitée)

Chacune des causes suivantes peut entraîner la fin d'une concession perpétuelle :

1. l'expropriation pour cause d'utilité publique,
2. le rachat de la concession par l'Etat si le concessionnaire avait payé le prix de la concession,
3. la renonciation expresse et écrite du concessionnaire ou de ses ayants droit (héritiers) à la concession,
4. la résiliation du contrat de concession de commun accord des parties ou par le Tribunal,
5. la reprise de la concession par l'Etat,
6. la déshérence successorale,
7. la prescription extinctive,
8. la conversion de la concession perpétuelle en une concession ordinaire.

## II. LES CONCESSIONS ORDINAIRES : QUE SONT-ELLES ?

Constituent des concessions ordinaires : l'emphytéose, la superficie, l'usufruit, l'usage et la location (art. 109 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

### A. L'emphytéose (art. 110 et 111, al. 1 de la loi du 20 juillet 1973 précitée)

C'est le droit, pour une personne appelée emphytéote, d'avoir la pleine jouissance d'un terrain inculte, c'est-à-dire non mis en valeur, et qui appartient à l'Etat avec l'obligation pour cette personne de mettre ce terrain en valeur, de l'entretenir et de payer une redevance à l'Etat en nature ou en argent. Sa durée ne peut pas dépasser 25 ans, mais elle peut être renouvelée.

### B. La superficie (art. 123 et 124 de la loi du 20 juillet 1973 précitée)

C'est le droit, pour une personne appelée superficiaire, de jouir d'un terrain appartenant à l'Etat et de disposer des constructions, bois, arbres et autres plantes qui y sont incorporés. Sa durée ne peut pas dépasser 25 ans, mais elle peut être renouvelée.

Le superficiaire ne peut disposer des immeubles que s'il en a payé la valeur à l'Etat en plus de la redevance qu'il est tenu de verser, ou s'il s'engage à remplacer ces immeubles par d'autres qui doivent avoir au moins la même valeur et une semblable utilité. Il est reconnu au superficiaire tous les droits de l'usufruitier. Il a également le droit de construire et de planter sur le terrain sur lequel porte son droit (art. 126 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

### C. L'usufruit (art. 132 et 135 de la loi du 20 juillet 1973 précitée)

C'est le droit, pour une personne, appelée usufruitier, d'user et de jouir d'un terrain appartenant à l'Etat, comme l'Etat lui-même, avec l'obligation pour l'usufruitier de conserver ce terrain dans son état.

Sa durée ne peut aller au-delà de 25 ans, mais elle est renouvelable. Cependant, si la mort de l'usufruitier se produit avant la fin de cette durée, elle entraîne aussi automatiquement la fin de l'usufruit.

Il est interdit à l'usufruitier de céder son droit. Toutefois, il peut le donner en garantie (art. 139 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

### D. L'usage (art. 141 de la loi du 20 juillet 1973 précitée)

C'est le droit, pour une personne appelée usager, de jouir d'un terrain appartenant à l'Etat avec sa famille soit en y habitant soit en y installant des entrepôts pour soi-même. Sa durée ne peut dépasser 15 ans, mais elle peut être renouvelée.

## E. La location (art. 144 de la loi du 20 juillet 1973 précitée)

C'est un contrat par lequel l'Etat s'engage à faire jouir une personne, appelée locataire, d'un terrain lui appartenant et le locataire s'engage, en contrepartie, à payer le prix convenu. En principe, la location précède et prépare une autre concession. Sa durée ne peut pas aller au-delà de 3 ans.

Le locataire ne peut sous-louer ou céder son droit à une autre personne sans l'autorisation écrite de l'autorité compétente (art. 149, al. 2 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

## QUELLES SONT LES CAUSES POUVANT METTRE FIN À UNE CONCESSION ORDINAIRE ?

(Art. 145 de la loi du 20 juillet 1973 précitée)

Toute concession ordinaire peut prendre fin pour les raisons suivantes :

1. l'expiration de la durée prévue dans le contrat ;
2. la conversion de la concession ordinaire en une concession perpétuelle ;
3. l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
4. le rachat de la concession par l'Etat si le concessionnaire avait payé le prix de la concession ;
5. la renonciation expresse et écrite du concessionnaire ou de ses ayants droit (héritiers) à la concession ;
6. la résiliation du contrat de concession de commun accord des parties ou par le Tribunal, la reprise de la concession par l'Etat et la déshérence successorale.

## QUE SE PASSE-T-IL DANS CERTAINES PRATIQUES ?

Certains liquidateurs, surtout les fils aînés, se permettent parfois d'aliéner les biens d'une famille ou de procéder à un transfert des droits fonciers en favorisant un héritier ou certains au détriment des autres héritiers. Cette situation crée ainsi des conflits fonciers entre les membres d'une même famille et parfois avec d'autres personnes, qui acquièrent ces droits ou tentent de les acquérir.

Dans la pratique, peu de gens prennent soins de renouveler leurs contrats de concession ordinaire par ignorance ou par inattention ou par négligence au risque de perdre leurs droits fonciers.

Il est important de décourager la pratique de certains locataires, qui font des parcelles leur attribuées par l'Etat un objet de transaction commerciale, en leur interdisant la cession de leur droit.

Les titulaires des droits fonciers communément qualifiés de « **grands concessionnaires** » de concessions qualifiées généralement dans la pratique de « grandes concessions » possèdent souvent un droit d'emphytéose sur ces terres. Ces grandes concessions posent des problèmes, en général, quant à **la manière dont elles ont été ou sont acquises**. Dans beaucoup de cas, il s'agit des problèmes de délimitation, de mise en valeur, de défaut de renouvellement du droit et de spoliation. En fait, certains grands concessionnaires étendent les limites de leurs concessions au-delà des limites indiquées sur leurs titres ou encore les limites réelles et formelles de la concession sont contestées par d'autres personnes. D'autres ne s'acquittent pas de leurs obligations financières à l'égard de l'Etat. En outre, plusieurs, qui n'arrivent pas à mettre en valeur, eux-mêmes, ces concessions, recourent au métayage, qui consiste pour un individu à louer des lots de sa concession à d'autres personnes qui ont l'obligation de lui payer des redevances, mais sans avoir obtenu l'autorisation de l'Etat. Les conditions de ce métayage sont souvent désavantageuses pour les paysans.

**Le système de métayage** crée aussi certains conflits entre les concessionnaires et leurs ouvriers qui habitent dans leurs concessions. Certains concessionnaires décident, parfois, de les faire déguerpir de leurs concessions. Or, il y en a qui y sont installés depuis plusieurs années, depuis même l'époque coloniale ; d'autres sont déjà décédés et y ont laissé leurs familles, qui pensent être chez elles.

**Plusieurs concessions ont également été occupées par les populations après le départ des occidentaux**, qui en étaient concessionnaires depuis l'indépendance, mais ces mêmes concessions ont été attribuées par l'Etat congolais à d'autres personnes et ces populations refusent de les quitter. Certaines personnes habitent donc dans les concessions, qui sont des biens zaïrianisés, sans titre ni qualité.

Beaucoup d'acquéreurs étant aussi déjà décédés, plusieurs héritiers ne maîtrisent pas le statut de ces concessions et pensent qu'il s'agit de leurs biens, alors que, parfois, il n'en est pas ainsi, car beaucoup de ces concessionnaires ne s'acquittent pas de leurs obligations, notamment financières, à l'égard de l'Etat congolais. Or, il faut obtenir d'abord une attestation d'apurement de la dette auprès de la DGDP (Direction Générale de la Dette Publique) pour avoir une attestation ou une lettre de cession de propriété délivré par le Ministre des finances à présenter, enfin, aux services des affaires foncières pour obtenir les titres selon les cas.

D'autre part, plusieurs de ces concessions n'ont pas fait l'objet de mise en valeur suffisante. Certaines ne sont même pas exploitées, alors qu'elles constituent une importante source des recettes pour l'Etat qui peut notamment les attribuer à des investisseurs qui peuvent les valoriser. Par ailleurs, les populations ne demandent pas formellement d'occuper ces concessions malgré leurs besoins et toute la pression exercée sur beaucoup de ces concessions en vue de les occuper à cause surtout de la forte pression démographique dans certaines zones. Cependant, ces populations ne connaissent pas aussi la durée des concessions pour en demander l'attribution et la guerre a également constitué un obstacle majeur à la mise en valeur de beaucoup de concessions.

Certains grands concessionnaires sont également en conflit entre eux en se disputant une même concession. D'autres conflits qui les opposent portent sur les limites de leurs concessions.

Pour éviter des interventions contradictoires des autorités publiques et ne pas fragiliser l'autorité de l'Etat congolais et ternir son image, **la collaboration entre toutes les autorités concernées et la transparence** doivent être renforcées en vue d'entreprendre des actions efficaces. Il en est ainsi notamment de la gestion des biens sans maître et des biens zaïrianisés, dont l'état de lieux nécessite d'être régulièrement actualisé.

**L'insécurité dans certaines zones** ne permet pas d'avoir accès aux concessions qui s'y trouvent et d'en faire le suivi.

**La qualité d'autorité publique** de certains acteurs directement et personnellement concernés par certains conflits fonciers ne facilite pas également leur implication neutre dans la recherche des solutions et entraîne souvent une politisation de ces conflits.

**La loi détermine également la procédure à suivre pour acquérir un terrain et protéger son droit foncier.**

# DEUXIEME PARTIE

## QUELLE EST LA PROCEDURE D'ACQUISITION D'UNE CONCESSION FONCIERE ?

D'une manière générale, la procédure d'acquisition des concessions est la même, sous réserve de certaines particularités liées à la nature du droit sollicité, à l'étendue du terrain demandé et à sa localisation.

En principe, elle se déroule selon les étapes ci-après :

1. la création d'un lotissement pour les terres urbaines et la détermination de la superficie exploitable pour les terres agricoles,
2. l'ouverture du dossier de demande de terre,
3. l'instruction de la demande de concession,
4. l'enquête préalable à la concession pour les terres rurales,
5. la demande et la réalisation des travaux au cadastre,
6. la taxation et le paiement,
7. l'établissement du contrat de concession,
8. la réalisation de la mise en valeur constatée par le PV de l'administration foncière,
9. l'établissement du certificat d'enregistrement.

## QUELLES SONT LES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DU NON-RESPECT DE CETTE PROCÉDURE ?

Il est nécessaire de respecter les règles impératives qui sont établies en matière d'acquisition d'une concession foncière et d'urbanisme, car leur violation est sanctionnée par **la nullité du contrat de concession** (art. 204 de la loi du 20 juillet 1973 précitée). Par ailleurs, **des sanctions pénales et administratives** sont également prévues à l'encontre de tout agent qui ne respecterait pas la loi dans l'accomplissement de sa mission. Il faut aussi retenir que les particuliers sont passibles de sanctions pénales quant au non-respect de la procédure.

## NOTE IMPORTANTE

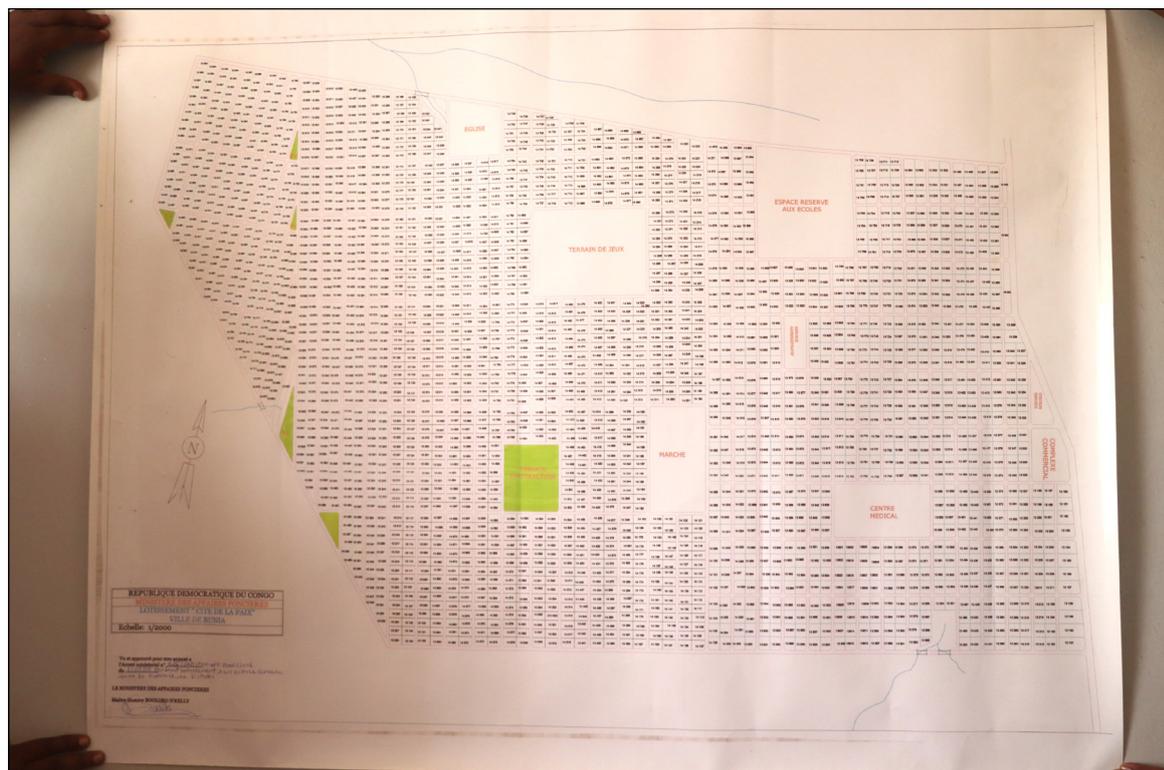
*Les nouvelles techniques de communication et l'évolution technologique sont de plus en plus exploités dans le processus de gestion du domaine foncier (surtout en milieux ruraux). Une politique numérique de gestion foncière devient progressivement un passage obligé et un atout important pour rationaliser l'accès à la terre, limiter les conflits fonciers et surtout combattre la corruption, les détournements de recette et la spoliation des biens du domaine public et privé de l'Etat.*

# ETAPE 1

LA CREATION D'UN LOTISSEMENT POUR LES TERRES URBAINES  
ET LA DETERMINATION DE LA SUPERFICIE EXPLOITABLE POUR LES  
TERRES AGRICOLES (art. 63 de la loi du 20 juillet 1973 et art. 11 et 12  
de la loi n° 11/022 du 24 décembre 2011)

## QUESTIONS CLÉS :

1. Qui crée le lotissement ?
2. Le lotissement peut-il s'opérer sur des terres rurales ?
3. Comment savoir si la zone est lotie/quel est le document de référence ?
4. Qui est compétent pour déterminer la superficie exploitable pour les terres agricoles et pour définir les compétences de différents acteurs en la matière ?



LOTISSEMENT CITE DE LA PAIX : VILLE DE BUNIA

## COMMENTAIRE SUR L'ÉTAPE 1

Avant l'attribution d'une terre urbaine, le Président de la République ou son délégué fait établir un plan parcellaire des terrains à concéder pour les localités érigées en circonscriptions urbaines (art. 63 de la loi du 20 juillet 1973).

Le Gouverneur de province, dans la ville qu'il administre, et le Ministre national ayant les affaires foncières dans ses attributions pour la Ville de Kinshasa, sont délégués pour établir les plans parcellaires des terrains à attribuer dans les circonscriptions urbaines (art. 3 de l'ordonnance n° 74-148 du 2 juillet 1974 précitée).

L'arrêté créant le lotissement mentionne pour chacun des terrains lotis, c'est-à-dire figurant sur le plan parcellaire, à attribuer : le numéro cadastral, sa superficie, la destination, les conditions de mise en valeur ainsi que d'autres conditions particulières si elles sont prévues (art. 191 et 192 de la loi du 20 juillet 1973 et art. 4 de l'ordonnance n° 74-148 du 2 juillet 1974 précitée).

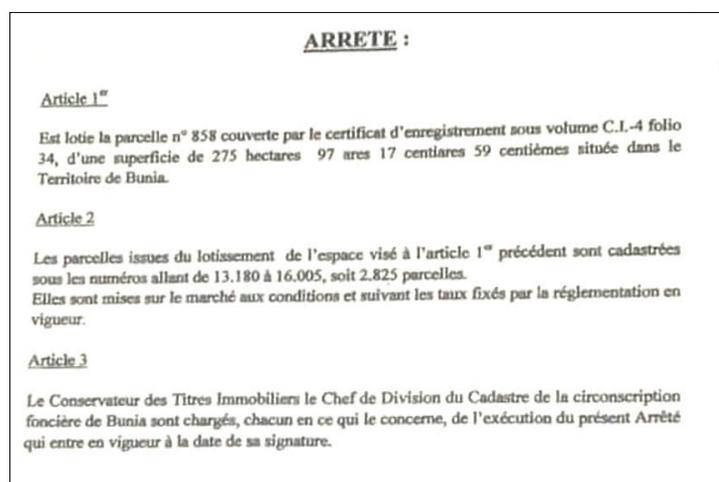
Dans certains cas, on observe une résistance, parfois fondée, de la population lorsque le lotissement s'opère à un endroit jugé non convenable par elle. D'où, l'intérêt d'impliquer également la population dans le processus de lotissement et de recueillir ses avis par écrit.

Il est souhaitable que la création et la matérialisation de nouveaux lotissements tiennent compte des droits des premiers occupants.

Quant aux terres agricoles, les Ministres ayant les affaires foncières et l'agriculture dans leurs attributions commandent les études nécessaires à l'appréciation de la superficie à exploiter (art. 11 de la loi n° 11/022 du 24 décembre 2011 précitée).

Un édit, dans chaque province, détermine les terres rurales et urbano-rurales destinées à l'usage agricole et les compétences de différents acteurs en la matière (art. 12 de la loi n° 11/022 du 24 décembre 2011 précitée).

Pour rappel, il est urgent que les édits, devant définir les compétences de différents acteurs en matière de détermination des terres rurales ou urbano-rurales conformément à l'article 12 de la loi portant principes fondamentaux relatifs à l'agriculture, soient élaborés pour combler le vide juridique causé par leur absence.



EXTRAIT DE L'ARRETE MINISTERIEL N° 026  
DU 13 AVRIL 2016 PORTANT LOTISSEMENT  
D'UN ESPACE DANS LA PROVINCE DE L'ITURI

# ETAPE 2

## L'INTRODUCTION DE LA DEMANDE DE TERRE ET L'OUVERTURE DU DOSSIER

### QUESTIONS CLÉS :

1. Qui introduit la demande de terre ?
2. Comment présente-t-on la demande de terre ?
3. Qui ouvre le dossier de demande de terre ?
4. Où / dans quel bureau ? :
5. Quel document le demandeur doit-il obtenir à cette étape ?
6. Que faire lorsque c'est dans un milieu rural ou dans un milieu où il n'y a pas des services de cadastre/ des titres immobiliers ?

- Que faire si on a acheté auprès d'une tierce personne qui prétend avoir des droits fonciers sur la terre en vertu des documents (ex : fiche parcellaire, attestation d'occupation, acte de "vente", actes coutumiers, livret de logeur, etc.) autres que ceux de l'administration foncière ?

République Démocratique du Congo




**Ministère des Affaires Foncières**  
**Direction des Titres Immobiliers**  
**Division des Titres Immobiliers de \_\_\_\_\_**  
**Bureau du Domaine**

**DEMANDE DE TERRE**  
(PERSONNE PHYSIQUE)  
DOFO \_\_\_\_\_

Nom : \_\_\_\_\_  
Prénoms : \_\_\_\_\_  
Lieu et date de naissance : \_\_\_\_\_  
Nationalité : \_\_\_\_\_  
N° Carte d'identité ou carte d'étranger ou S.D : \_\_\_\_\_  
Etat civil : \_\_\_\_\_ Nom de l'épouse ou de l'époux : \_\_\_\_\_  
Régime matrimonial : \_\_\_\_\_  
Nombre d'enfants à charge : \_\_\_\_\_  
Adresse complète (habitation plus boîte postale) : \_\_\_\_\_

Année de résidence : \_\_\_\_\_  
Profession (emploi, activité, fonction, grade exact) : \_\_\_\_\_  
Nom et adresse de l'employeur : \_\_\_\_\_

**Parcelles détenues à :**

- en propriété de droit écrit : \_\_\_\_\_
- données en location par l'Etat : \_\_\_\_\_
- occupées suivant : \_\_\_\_\_
- la (les) parcelle(s) est (sont) mises en valeur : \_\_\_\_\_
- partiellement : \_\_\_\_\_
- entièrement : \_\_\_\_\_
- parcelles retirées ou transférées : \_\_\_\_\_

**Renseignements concernant la Parcelle sollicitée**

- Commune/Territoire de : \_\_\_\_\_
- Lotissement : \_\_\_\_\_
- Usage : \_\_\_\_\_
- Numéro cadastral : \_\_\_\_\_
- Superficie : \_\_\_\_\_
- Programme de mise en valeur : \_\_\_\_\_
- Justification des possibilités financières : \_\_\_\_\_

Je soussigné(e) \_\_\_\_\_ déclare sur l'honneur que les renseignements fournis ci-dessous sont exacts.  
N.B. : L'inexactitude des renseignements ci-dessus entraînerait le rejet pur et simple de la demande

0091765
Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_
(Signature)

## 1<sup>er</sup> COMMENTAIRE SUR L'ÉTAPE 2

La demande d'une concession de terre est adressée au Conservateur des titres immobiliers de la circonscription foncière dans laquelle le terrain est situé. (art. 13 de l'ordonnance n° 74-148 du 2 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 précitée). Elle est présentée sous forme d'une requête sous pli recommandé avec accusé de réception (art. 190 de la loi du 20 juillet 1973 précitée et note circulaire du 18 novembre 2017 précitée).

Si le requérant est une personne physique, sa demande comporte les éléments suivants : l'identité complète du requérant, sa profession, sa nationalité, sa résidence ainsi que la procuration indiquant le mandat donné par le requérant lorsqu'il introduit sa demande de terre par le canal d'un mandataire. S'il s'agit d'un bail, la demande précise la durée de la location sollicitée (art. 191 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

Même lorsqu'on est détenteur d'un document tel que « livret de logeur, fiche parcellaire, attestation d'occupation, acte de « vente », actes coutumiers, etc.), on est soumis à l'obligation de formuler la demande de terre. Il arrive que l'administration foncière en tienne compte comme soubassement et preuve pour la création et/ou la constatation des droits.

Au cas où le requérant est une personne morale ou un établissement, sa demande de terre mentionne sa dénomination en indiquant la date de l'acte, s'il existe, qui lui confère la personnalité juridique ; l'identité complète de son ou ses représentants légaux ou statutaires, avec indication de la date de l'acte qui agrée ce ou ces représentants, l'identité complète des administrateurs de la société, de l'association ou de l'établissement, qui sont qualifiés pour introduire la demande de terre et signer le contrat de concession, avec indication de la publication de leur nomination (art. 192 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

Toute demande de terre émanant de toutes ces personnes comporte, en outre, les éléments suivants :

- la destination à donner au terrain demandé et le programme de sa mise en valeur ;
- s'il s'agit d'un terrain loti, le numéro sous lequel ce terrain est identifié sur le plan parcellaire ;
- si le terrain n'est pas encore loti, un plan indiquant la configuration du terrain et ses dimensions, les éléments de repérage du terrain par rapport à des accidents du sol, à des constructions ou à des ouvrages d'un caractère permanent, etc., les cours d'eau, les routes ou les sentiers traversant éventuellement le terrain demandé. Au cas où le terrain se trouve dans une région pour laquelle il existe une documentation aérophotogrammétrique, ce plan doit être une photographie aérienne sur laquelle on retrouve les mêmes éléments de repérage. Le requérant doit aussi joindre à sa demande un croquis indiquant la situation du terrain par rapport à des points connus et qui se trouvent sur les cartes officielles (art. 191 et 192 de la loi du 20 juillet 1973 précitée). D'où, l'intérêt de la numérisation.

Le Conservateur des titres immobiliers étudie les demandes de concession de terre qui lui sont présentées et les transmet éventuellement aux autorités chargées de la procédure de l'enquête préalable (art. 13 de l'ordonnance n° 74-148 du 2 juillet 1974 précitée).

La transmission des dossiers d'une circonscription foncière vers l'autorité provinciale ou nationale habilitée à apprécier et signer un contrat de concession foncière devrait s'opérer dans un plus bref délai afin de faciliter l'accélération de la procédure de la demande de terre.

## II<sup>eme</sup> COMMENTAIRE SUR L'ÉTAPE 2

Un numéro est attribué au dossier selon l'ordre d'arrivée des demandes de terre, quand la demande est jugée favorable. Le procès-verbal d'enquête de vacance de terre est annexé à la demande de terre, si elle porte sur une terre rurale.

Le Conservateur, qui a reçu le dossier de demande à travers son secrétariat, transmet ce dossier au bureau du domaine foncier, si la parcelle n'est pas attribuée. Le requérant y sera invité pour compléter son dossier et notamment pour remplir le formulaire de demande de terre. On vérifie la disponibilité des terres dans les circonscriptions urbaines en consultant les plans parcellaires.

Le cadre physique (état de bureaux) dans lequel les dossiers de demande de terre doivent être traités doit être amélioré pour favoriser un traitement plus convenable des dossiers fonciers, qui sont d'une grande sensibilité, qui portent sur des enjeux importants et qui nécessitent d'être traités avec toute l'attention exigée pour éviter les erreurs.

Dans certains cas, des concessions sont accordées, alors qu'il n'y a eu aucune descente sur terrain pour se rendre compte de la réalité. On se contente des documents reçus, qui parfois ne reflètent pas la réalité. Certains autres terrains sont attribués sans une étude d'impact environnemental et social, qui devrait précéder leur octroi. Il importe aussi de ne pas attribuer plusieurs parcelles aux personnes incapables de les mettre en valeur et d'éviter d'attribuer les parcelles aux plus offrants.

Parfois, on trouve des plans différents ou des plans qui ne sont pas pris en compte dans l'attribution des terres. Les plans cadastraux des villes deviennent inadaptés à cause de la forte pression démographique. L'explosion démographique bouscule aussi les villes qui s'étendent sans aucun plan ni d'aménagement ni parcellaire.

Aucun lotissement ne peut être exécuté si des copies des plans parcellaires n'ont pas été déposées. Ces copies doivent être déposées et peuvent être consultées aux Ministères ayant l'aménagement du territoire, l'urbanisme et les affaires foncières dans leurs attributions et dans les conservations des titres immobiliers pour leur ressort (art. 64 de la loi du 20 juillet 1973).

En milieux urbains, les services des affaires foncières ne peuvent pas intervenir sur un terrain avant ceux de l'urbanisme. Cependant, dans certains cas, c'est la situation inverse qui se produit. Des personnes qui n'ont aucune compétence se permettent même de créer des villes ou de les étendre. Plusieurs personnes cherchent aussi des parcelles sur des sites inappropriés pour la construction. Des gens qui se considèrent comme autochtones se permettent aussi de s'accaparer de certaines terres, de les morceler et de les distribuer sans aucune autorisation de l'Etat. Il s'agit des actes répréhensibles à décourager.

Une terre lotie est celle qui figure sur un plan parcellaire. Le lotissement vise à satisfaire un besoin de demande de terre. Les géomètres procèdent préalablement au morcellement des terrains. Le plan cadastral est conservé au bureau de la documentation du cadastre.

Une copie de ce plan doit être déposée au bureau du domaine pour le suivi de tout acte d'attribution par le Conservateur des titres immobiliers et éventuellement plus tard en cas de morcellement et de cession. Au Nord-Kivu, une copie est aussi remise au bureau de la police foncière.

Lorsqu'il s'agit des concessions d'exploitation agricole, il appartient au cadastre agricole, créé par le Gouverneur de province, d'en proposer l'octroi à l'autorité foncière compétente (art. 13 point a) de la loi no 11/022 du 24 décembre 2011 précitée).

L'absence des plans en ce qui concerne les terres rurales ne permet pas aussi de mieux faire le suivi de ces terres.

## ETAPE 3

L'INSTRUCTION DE LA DEMANDE DE CONCESSION  
(art. 13 de l'ordonnance n° 74-148 du 2 juillet 1974 et note  
circulaire du 18 novembre 2017 précitées)

### QUESTIONS CLÉS :

1. Qui mène l'instruction de la demande de terre ?
2. Quels sont les éléments qui font l'objet de l'instruction ?
3. Quelles sont les bonnes pratiques dans l'instruction de la demande ?
4. Qu'est-ce qu'il ne faut pas faire à ce stade ?
5. Combien de temps dure une instruction d'une demande de terre ?



## COMMENTAIRE SUR L'ÉTAPE 3

Une fois que la demande de terre est remplie et déposée par le requérant, son dossier est, par la suite, analysé par le Conservateur des titres immobiliers de la circonscription foncière dans laquelle le terrain est situé (art. 13 de l'ordonnance n° 74-148 du 2 juillet 1974 et note circulaire du 18 novembre 2017 précitées). Dans la pratique, le requérant remplit un formulaire de demande de terre mis à sa disposition par la conservation des titres immobiliers ou adresse une lettre de demande de terre au Conservateur. Si la demande de terre n'est pas correctement remplie, elle sera rejetée. Toute demande verbale de terre ou par téléphone est strictement interdite. Il en est de même de tout monnayage de demande de terre.

Le Conservateur doit veiller au respect des règles ci-dessous indiquées :

En principe, une personne ne peut pas obtenir une concession portant sur un terrain inculte, si les autres terres de même destination qu'elle détient, dans la même circonscription, n'ont pas fait l'objet de mise en valeur suffisante selon les conditions et délais prévus par la loi et le règlement. Cependant, même si cette mise en valeur n'a pas encore été réalisée, l'autorité compétente peut attribuer le terrain demandé en tenant compte de la justification de l'importance de l'investissement qu'on compte réaliser sur ce terrain (art. 67 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

L'autorité publique compétente ne peut aussi attribuer une parcelle de terre à usage commercial et située dans une circonscription dont la superficie est supérieure à 1 hectare (art. 153 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

Par ailleurs, si les terres rurales d'une superficie de plus de 10 hectares qui sont destinées à un usage agricole ou à l'élevage n'ont pas été occupées, pendant cinq ans, conformément à un titre d'occupation provisoire, elles ne peuvent être attribuées par l'Etat. Cependant, l'autorité compétente peut attribuer ces terres avant la fin de cette durée au cas où la mise en valeur a été réalisée telle que prévue (art. 154 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

Lorsqu'une concession foncière est à attribuer gratuitement à un Congolais qui a rendu des services éminents au pays, sa superficie ne peut être supérieure à : 50 hectares pour des terrains à usage agricole ou d'élevage, 5 hectares pour des terrains à usage industriel ou commercial et 1 hectare pour des terrains à usage résidentiel (art. 160 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

En outre, si le terrain est demandé gratuitement, il doit être situé à plus de dix kilomètres des limites des circonscriptions urbaines, des chefs-lieux des territoires, des zones et des centres commerciaux. Cependant, le Président de la République peut attribuer un terrain à usage résidentiel dans une circonscription urbaine et à l'intérieur des centres commerciaux (art. 160 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

Une concession foncière à attribuer gratuitement à un établissement public, à un établissement privé d'utilité publique ou à une association sans but lucratif qui poursuit une activité d'intérêt général ne peut pas dépasser une superficie de dix hectares pour un terrain urbain et de deux cents hectares pour un terrain rural (art. 163, al. 2 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

Les terrains ruraux qui ont été attribués à une même association ou à un même établissement doivent être situés à dix kilomètres au moins de ceux de même nature qu'ils ont acquis avant, sauf s'il s'agit d'extensions normales de centres préexistants (art. 165 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

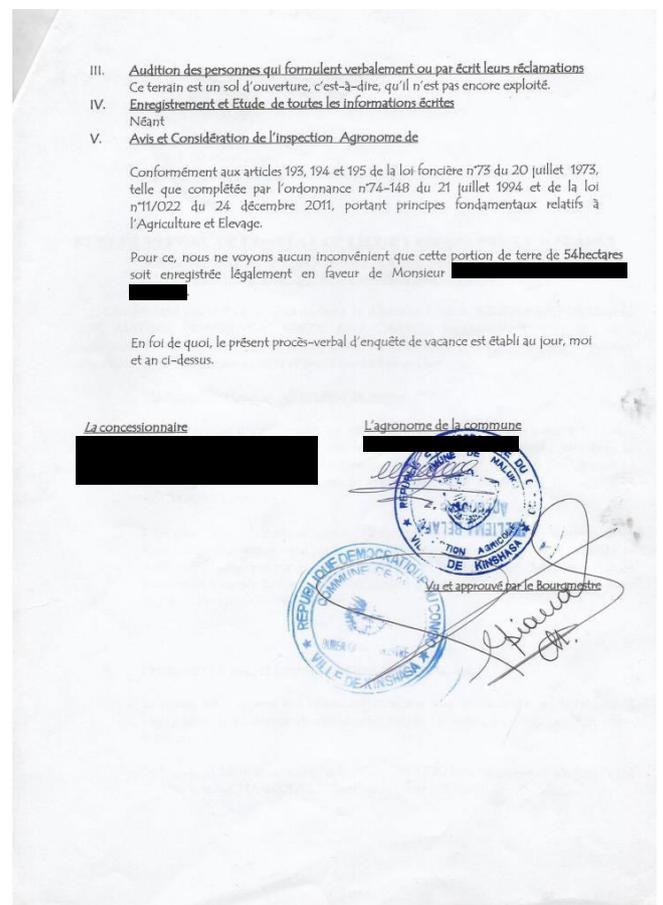
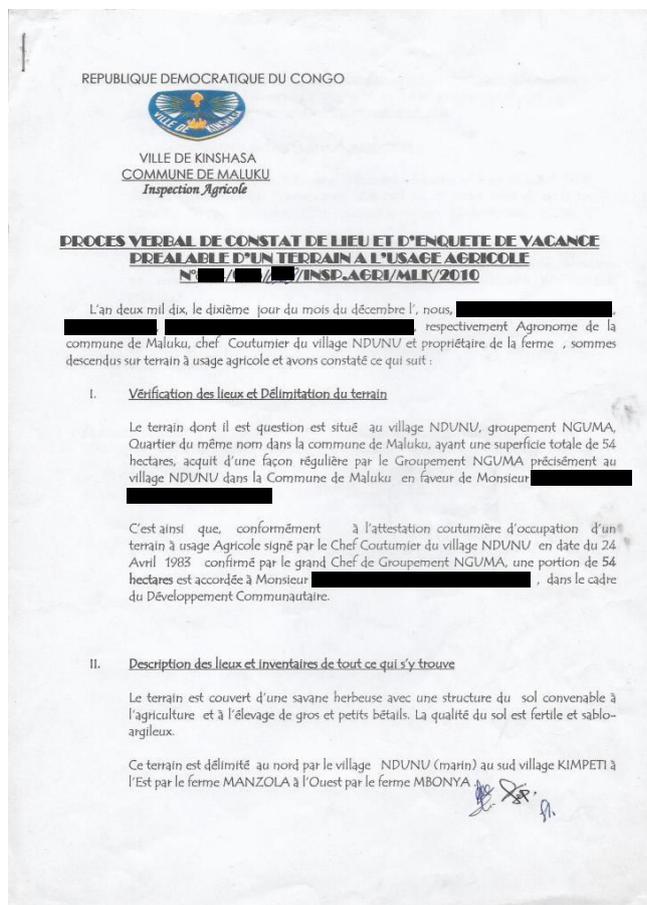
L'administration foncière doit disposer des imprimés de valeur tels que le formulaire de demande de terre, du procès-verbal de mesurage et bornage, du procès-verbal de constat des lieux, du procès-verbal de constat de mise en valeur, le certificat d'enregistrement, etc.

# ETAPE 4

## L'ENQUETE PREALABLE A LA CONCESSION POUR LES TERRES RURALES (art. 166 de la loi du 20 juillet 1973 précitée)

### QUESTIONS CLÉS :

1. Pourquoi une enquête préalable ?
2. Qui fait l'enquête préalable ?
3. Qui doivent être associés à l'enquête préalable ?
4. Où et comment se fait l'enquête préalable ?
5. Quelles sont les bonnes pratiques de réalisation d'une enquête préalable ?
6. Quelles sont les mauvaises pratiques à éviter ?
7. Que doit contenir un procès-verbal d'enquête préalable ?
8. A qui est destiné le procès-verbal d'enquête préalable ?
9. Quelles sont les autorités qui doivent lire et approuver le procès-verbal d'enquête préalable ?
10. Quelles sont les conséquences de l'absence d'une enquête préalable ?
11. Quelles sont les conséquences juridiques d'une enquête faite sans respecter les règles en la matière ?



## 1<sup>er</sup> COMMENTAIRE SUR L'ÉTAPE 4

**Dans le but de protéger les droits fonciers des populations rurales, toute concession concernant une terre rurale doit être soumise à la procédure d'enquête préalable (art. 166 de la loi du 20 juillet 1973 précitée). A cet effet, les chefs coutumiers ont la mission de veiller à la protection des espaces fonciers qui font partie des terres des communautés locales (art. 10, alinéa 2, point 3 de la loi n 15/015 du 25 aout 2015 fixant le statut des chefs coutumiers).**

“Les terres occupées par les communautés locales sont celles que ces communautés habitent, cultivent ou exploitent d'une manière quelconque, individuelle ou collective, conformément aux coutumes et usages locaux” (art. 388 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

Une communauté locale est “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 aussi caractérisée par son attachement à un terroir déterminé (art. 1er, point 17 de la loi no 011-2002 du 29 aout 2002 portant Code forestier).

Avant donc d'attribuer une terre rurale, une enquête doit préalablement avoir lieu pour constater la nature et l'étendue des droits que d'autres personnes pourraient avoir sur les terres demandées en concession. Pour que cette enquête se déroule, il faut obtenir un avis favorable de l'autorité territorialement compétente, qui est l'Administrateur du territoire, selon la pratique. Cette enquête peut être menée par l'Administrateur du territoire ou par un fonctionnaire ou agent désigné pour remplir cette mission (art. 193 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

**Cette enquête implique la vérification sur place de la délimitation du terrain demandé ; le recensement des personnes se trouvant sur ce terrain ou y exerçant une quelconque activité ; la description des lieux et l'inventaire de tout ce qui s'y trouve ; l'audition des personnes qui formulent leurs réclamations ou leurs observations ainsi que l'enregistrement et l'étude de toutes les informations recueillies (art. 194 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).**

L'enquête est clôturée par un procès-verbal, qui indique toutes les informations recueillies et les conclusions de l'agent qui l'a réalisée. Tout document nécessaire pour appuyer ce procès-verbal y est annexé (art. 195, al. 3 et 4 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

Dans un mois maximum, l'auteur de l'enquête est tenu de transmettre deux exemplaires de son procès-verbal à l'autorité compétente, sous pli recommandé avec accusé de réception. Une copie de la lettre de transmission de ce dossier doit être envoyée aussi au demandeur (art. 196 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

Dans le mois au cours duquel l'autorité a reçu le procès-verbal ou le recours du requérant, il y mentionne ses avis et considérations et transmet tout le dossier au Gouverneur de la province. S'il le juge nécessaire, il peut faire reprendre l'enquête pour les motifs qu'il doit préciser, avant de transmettre le dossier au Gouverneur (art. 197 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

Après examen du dossier, le Gouverneur le transmet aussi au Procureur de la République près le Tribunal de grande instance dans un délai d'un mois (art. 198 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

Au cas où le Gouverneur n'est pas satisfait du procès-verbal, il peut faire reprendre l'enquête, dans un délai maximum d'un mois, par l'autorité compétente (art. 198 de la loi du 20 juillet 1973 précitée). Le Procureur dispose également d'un mois pour examiner le dossier au regard des droits des tiers. S'il ne donne pas son avis dans ce délai, le Gouverneur concerné décide d'office (art. 199 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

Après l'accord sur le dossier entre le Procureur de la République et le Gouverneur, Ce dernier décide de la suite à donner à la demande de terre qui avait été introduite. S'il n'est pas compétent, il transmet le dossier à l'autorité compétente au plus tard dans le mois qui suit (art. 200 et 2002 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

## II<sup>eme</sup> COMMENTAIRE SUR L'ÉTAPE 4

Dans beaucoup de cas, les Administrateurs de territoire et les agronomes désignés pour réaliser l'enquête préalable à la concession ne respectent pas cette procédure. Dans certains cas, ils commencent par consulter les chefs coutumiers, puis transmettent directement le dossier aux services des affaires foncières sans passer par le Gouverneur. Dans d'autres cas, il n'y a pas du tout d'enquête préalable organisée pour acquérir une concession.

D'où, une multiplication des revendications des ayants droit qui n'auront pas été associés à la procédure et qui risquent de perdre leurs droits fonciers ou de subir une diminution de la superficie de leurs terrains au profit des concessionnaires, qui obtiennent des titres à l'insu de la population et parfois des chefs coutumiers.

Le fonctionnaire ou agent désigné pour réaliser l'enquête préalable à la concession est généralement l'agronome du territoire ou de la chefferie ou du secteur. Lorsqu'une circonscription foncière rurale existe, il importe de privilégier le recours aux géomètres au lieu des agronomes dans la procédure d'enquête préalable.

Dans la pratique actuelle, l'enquête préalable ne peut être validée que si les autorités coutumières ont apposé leurs signatures sur le procès-verbal établi à cet effet.

En n'organisant pas les droits fonciers des populations locales, la loi contribue à renforcer la confusion et à être, elle-même, source des conflits. Cette situation pousse beaucoup de chefs coutumiers à se considérer comme habilités à attribuer des terres. Certains agents de l'administration foncière n'hésitent pas aussi à s'adresser à ces chefs coutumiers pour acquérir des terres dans ces conditions.

L'existence de plusieurs lois destinées à régir le sol et le sous-sol avec des règles différentes, instituant des missions différentes aux services qui en sont chargés et qui recourent à des procédures et moyens différents contribuent également à semer la confusion sur les règles applicables et les autorités et services habilités à intervenir. Ces lois, qui ont créé, une multiplicité des cadastres (foncier, minier, forestier, agricole, etc.) constitue aussi une source des conflits fonciers. Ainsi, une personne peut avoir un contrat minier, alors que l'autre détient un contrat de concession foncière sur un même terrain.

Une harmonisation des textes juridiques applicables en matière foncière s'avère ainsi indispensable afin de réduire les conflits fonciers naissant des contradictions entre certains textes.

Certaines concessions sont aussi envahies par des éleveurs entraînant ainsi des conflits entre ces éleveurs et les agriculteurs à cause de la destruction des champs par les animaux. Cependant, certains pâturages ont aussi été envahis par la population qui y habite.

L'insécurité, qui sévit dans certaines zones, a conduit les populations à quitter leur milieu originaire de vie pour aller s'installer ailleurs. Ces déplacements provoquent des conflits fonciers entre les populations déplacées et celles qui les ont accueillies ou encore entre les populations retournées, elles-mêmes, ou avec les autres qui ne s'étaient pas déplacées.

D'autre part, l'insécurité rend également difficile la réalisation de l'enquête préalable dans les zones où se trouvent des groupes armés.

L'augmentation de la valeur économique de la terre avec le temps et la pression démographique accentuent aussi les conflits en poussant certaines personnes, dont des chefs coutumiers, à remettre en cause les transactions foncières conclues depuis plusieurs années même par leurs parents ou parfois par elles-mêmes ou par d'autres chefs coutumiers. Ce problème est accentué par l'extension de certaines villes dans certaines chefferies. D'autres chefs coutumiers attribuent des terres situées dans les entités relevant d'autres autorités coutumières et cela crée des conflits. D'autre part, le déplacement des limites administratives de certaines chefferies crée des conflits fonciers et de pouvoir entre des collectivités voisines.

Beaucoup de grands concessionnaires et parfois des groupes ethniques possèdent des vastes étendues, mais qui ne sont pas du tout exploitées. D'autres personnes en besoin de terre sont ainsi parfois poussées à les occuper. Généralement, la population n'est pas informée de la fin des contrats de grandes concessions. Certains concessionnaires obligent aussi parfois les paysans, qui sont leurs voisins, à leur céder leurs terres et souvent à des conditions désavantageuses pour ces paysans.



# ETAPE 5

LA DEMANDE ET LA REALISATION DES TRAVAUX AU CADASTRE (art. 1er du décret du 20 juin 1960 portant mesurage et bornage des terres)

## QUESTIONS CLÉS :

1. En quoi consistent les travaux au cadastre ?
2. Qui fait la demande des travaux au cadastre ?
3. Qui exécute les travaux du cadastre ?
4. Quels sont les documents prouvant la réalisation des travaux du cadastre ?
5. Quelles sont les autorités compétentes devant signer le/les document(s) prouvant la réalisation des travaux du cadastre ?

République Démocratique du Congo												
Province												
Visas du Chef de Service												
Date												
<b>FICHE CADASTRALE</b>												
FICHE PARCELLAIRE		Planche Cadastre (1)		Index (2)		Div. (3)		N° (13)				
Document sde I.G.C. (4)											Ville :	
Croquis de délimitation (4)											(5)	
P.V de délimitation Officielle :											Circonscription :	
P.V de mesurage et de bornage (6)											(8)	
Superficie (7)		Ha		A		Ca		Usage (8)		Commune		
Identité de l'occupant (9)			Nature et Durée du droit (10)		Titre d'occupant (11)		Enregistrement (12)		Section U			
			numero		Date		Volume		Folio			
											Précédent	
											Suite (15)	
											Construction	
											(16)	
											Mise à jour (17)	
<b>CROQUIS orienté de la parcelle, des constructions et des servitudes éventuelles.</b> Indication des tenants et aboutissants.												
Echelle : 1 à												

République Démocratique du Congo



**Ministère des Affaires Foncières**  
Direction des Titres Immobiliers  
Division des Titres Immobiliers de Bureau du Domaine

N° \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_  
Transmis copie pour information à :  
Monsieur (Madame) \_\_\_\_\_

Suite à votre demande de terre ou lettre du \_\_\_\_\_ avec prière de vous mettre en contact avec le Service du Cadastre en vue de vous fixer rendez-vous du jour ou le travail demandé sera exécuté et en vous priant d'agréer l'assurance de ma considération distinguée

**DEMANDE DES TRAVAUX AU CADASTRE**

Dossier n° : \_\_\_\_\_  
Titulaire : \_\_\_\_\_  
Adresse : \_\_\_\_\_  
N° de la Parcelle : \_\_\_\_\_  
Commune de : \_\_\_\_\_

**TRAVAUX DEMANDES**

**PREMIERE PHASE**  
Etablissement du Procès-verbal de constat des lieux avec prière de joindre les croquis à annexer au contrat à établir.

**DEUXIEME PHASE**  
Etablissement du Procès-verbal de mise en valeur avec prière de joindre les croquis à annexer au contrat à établir.

**TROISIEME PHASE**  
Etablissement du Procès-verbal d'empiétement.

**QUATRIEME PHASE**  
Procéder aux travaux de mesurage et bornage.

**CINQUIEME PHASE**  
Procéder aux travaux de reconstruction des limites.

Pour le chef de Division Urbaine des Affaires Foncières  
Le chef de Bureau du Domaine

0271902

République Démocratique du Congo



**REPUBLICQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO**  
**MINISTRE DES AFFAIRES FONCIERES**

**DIVISION URBAINE DU CADASTRE/ KINSHASA**



**ORDRE DE MISSION N° \_\_\_\_\_ / 20**

NOM ET POSTNOM : \_\_\_\_\_  
MATRICULE : \_\_\_\_\_  
GRADE : \_\_\_\_\_  
FONCTION : \_\_\_\_\_  
USAGE DES TRAVAUX DEMANDES : \_\_\_\_\_  
REF DOFO : \_\_\_\_\_  
NOM DU DEMANDEUR : \_\_\_\_\_  
ORGANISME : \_\_\_\_\_  
TITRE D'OCCUPATION : \_\_\_\_\_  
USAGE DE TERRAIN : \_\_\_\_\_  
COMMUNE : \_\_\_\_\_  
LOTISSEMENT : \_\_\_\_\_  
NUMERO DE PARCELLE : \_\_\_\_\_  
DEBUT DES TRAVAUX : \_\_\_\_\_  
DUREE DES TRAVAUX : \_\_\_\_\_

**N.B. : Les Autorités tant civiles que militaires sont priées d'apporter leur assistance au porteur du présent ordre de mission en cas de nécessité.**

Fait à Kinshasa, le \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / 20 \_\_\_\_\_

 Le Chef de Division du Cadastre /

## 1<sup>er</sup> COMMENTAIRE SUR L'ÉTAPE 5

Le Conservateur des titres immobiliers, par le biais du Chef de bureau du domaine foncier, établit une demande des travaux qu'il adresse au Chef de division du cadastre suivant les titres sollicités (contrats et certificats d'enregistrement). Sur base de cette demande, le Chef de division du cadastre désigne les techniciens, qui vont réaliser ces travaux en leur établissant un ordre de mission pour effectuer la descente sur terrain (note circulaire du 18 novembre 2017 précitée).

Les terres sur lesquelles des particuliers détiennent des droits immobiliers doivent être mesurées et bornées officiellement, à l'exception des terres occupées coutumièrement par les populations (art. 1er du décret du 20 juin 1960 portant mesurage et bornage des terres). Il appartient, en principe, au titulaire du droit foncier de faire procéder au mesurage et bornage (art. 3 du décret du 20 juin 1960 portant mesurage et bornage des terres) et de supporter les frais de ces opérations (art. 4 du même décret).

Tout mesurage et bornage officiel entraîne l'établissement d'un procès-verbal de mesure et bornage (art. 1er de l'ordonnance n° 98 du 13 mai 1963 portant mesurage et bornage des terres). Ce procès-verbal doit être signé par le géomètre et le concessionnaire au bénéfice duquel ces opérations ont été réalisées. Ce procès-verbal doit être établi, en principe, en trois exemplaires. Le premier sera remis au concessionnaire, le second à la conservation des titres immobiliers en vue de servir de sou- bassement à l'enregistrement du droit et le troisième aux archives du cadastre (art. 2 de l'ordonnance n° 98 du 13 mai 1963 portant mesurage et bornage des terres).

Le géomètre, qui effectue un bornage, doit, avant d'y procéder, disposer de toutes les indications susceptibles de lui fournir une connaissance des limites exactes de la parcelle. D'où, l'intérêt de la numérisation. Il doit aussi indiquer sur le procès-verbal les éléments contradictoires qu'il a relevés et les déclarations des voisins quant à la position des limites abornées. Il doit ainsi s'entourer des voisins de celui qui demande le mesurage et bornage (art. 5 de l'ordonnance n° 98 du 13 mai 1963 portant mesurage et bornage des terres). Il s'agit d'une consécration de la cartographie participative.

Les limites de tout terrain attribué doivent être indiquées de façon apparente, durable et non équivoque (art. 68, al. 1 de la loi du 20 juillet 1973 précitée). Si tel n'est pas le cas, l'autorité compétente peut y procéder, à tout moment, à sa propre initiative ou à la demande de toute personne intéressée aux frais du concessionnaire (art. 68, al. 2 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

Tous les actes du cadastre sont signés par le technicien qui a réalisé l'opération et le Chef de division du cadastre (note circulaire du 18 novembre 2017 précitée).

La réalisation des travaux au cadastre permet de mettre à jour l'inventaire du domaine foncier de l'Etat.



## II<sup>eme</sup> COMMENTAIRE SUR L'ÉTAPE 5

Au nom du Conservateur des titres immobiliers, le bureau du domaine foncier établit une demande des travaux qu'il adresse au Chef de division du cadastre, comme service technique du Conservateur chargé de préparer les dossiers qu'il lui transmet. Ces travaux doivent être indiqués de façon précise.

La mission des techniciens, géomètres ou arpenteurs, désignés par le Chef de division du cadastre consistera à établir un constat des lieux, si le terrain n'a pas encore été mis en valeur ou un constat de mise en valeur, si cette dernière a déjà été réalisée. A travers le bureau de la police foncière, on doit aussi vérifier que le terrain se trouve exactement à l'endroit visé par le cadastre (intérêt de la numérisation) ; la confiance n'excluant pas le contrôle. Le bureau de la police foncière mentionne son avis au verso du croquis du terrain concerné.

Les parcelles rurales cadastrées portent les numéros SR (section rurale), alors que celles urbaines portent les numéros SU (section urbaine).

Les géomètres établissent le procès-verbal de mesurage et bornage auquel ils annexent le croquis du terrain. Ce croquis est liseré (colorié) en jaune pour signifier que c'est à titre locatif. S'il y a une modification sur la parcelle, un rapport doit l'indiquer et l'expliquer par rapport à la planche conservée au cadastre et aux titres immobiliers. Le bureau de documentation et dessins est chargé de procéder à l'authentification du croquis et de vérifier s'il n'est pas superposé sur un autre (intérêt de la numérisation). C'est ce bureau qui gère le plan cadastral.

Les procès-verbaux de mesurage et bornage sont présentés au bureau technique du cadastre en vue de la vérification de calcul effectué et la position du terrain sur le plan. Si le bureau technique considère que le travail a été correctement réalisé par les géomètres, il transmet le dossier au bureau documentation qui va procéder à la mise à jour de cette parcelle sur le plan afin de lui attribuer un numéro cadastral, puis on établit la fiche cadastrale de cette parcelle. Les croquis et procès-verbaux sont contresignés par le Chef de division du cadastre et portent le sceau de la division du cadastre pour raison de leur authentification. Le bornage est une opération consistant dans la fixation des limites d'un terrain et à les matérialiser par des bornes ou par des éléments naturels.

Pour remplir efficacement leurs missions, les services du cadastre doivent disposer des outils appropriés et suffisants. Les techniciens, qui doivent se rendre sur terrain, devraient être dotés des moyens tels que les drones, les GPS référentiels, les stations totales, etc.

Les agents de l'administration foncière doivent aussi être bien rémunérés, bien formés et régulièrement recyclés et doivent travailler dans le respect des règles déontologiques qui les régissent pour éviter d'indiquer des limites inexactes de terrains entraînant ainsi une inadéquation entre les éléments sur terrain et ceux qui sont indiqués sur les documents à établir, de faire attribuer deux numéros cadastraux différents à une même parcelle, de faire changer les numéros cadastraux par la fraude, de se livrer à des morcellements en violation des règles en la matière, d'établir des faux documents délivrés aux particuliers, de fixer les bornes sans se préoccuper d'informer et d'associer les voisins,

Certaines personnes se font également passer pour des géomètres du cadastre et posent leurs actes, alors qu'elles ne sont pas habilitées. Tel est le cas de certains agronomes et commissionnaires. Seuls les géomètres du cadastre sont habilités à poser les bornes et dresser le procès-verbal de mesurage et bornage.

Une fois tous les travaux terminés et que toutes les formalités y relatives ont été accomplies, le Chef de division du cadastre transmet le dossier au Conservateur pour lui permettre d'en prendre connaissance et de poursuivre la procédure.

**REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO**  
**MINISTRE DES AFFAIRES FONCIERES**

**DIVISION DU CADASTRE**

**PROCES-VERBAL DE CONSTAT DES LIEUX N°**

L'an deux mil le \_\_\_\_\_ je \_\_\_\_\_ ème jour du mois de \_\_\_\_\_  
 l'arpenteur de Cadastre / Villa de \_\_\_\_\_ déclare m'être rendu sur la parcelle n° \_\_\_\_\_ du plan cadastral de la commune de \_\_\_\_\_  
 Lieu: \_\_\_\_\_ sollicitée par M./Mme) \_\_\_\_\_ suivant dossier T.F.D.

J'atteste sur l'honneur y avoir constaté ce qui suit:

- Bornes et limites
- Etat du terrain
- Traces de travaux préparatoires effectués et leur importance:
  - Fouilles ou tranches
  - Déblais ou remblais
  - Drainage égouts
  - Terrassements
  - Empiérement
  - Chemin d'accès
  - Raccordement d'eau et électricité
- Cloture
- Dépôt de matériaux
- Cabane de chantier
- Construction nature:
  - Dimensions existantes
  - Dimension
  - Niveau
  - Matériaux utilisés
- Plantation: Gazon à \_\_\_\_\_ Arbustes et arbres \_\_\_\_\_

En foi de quoi le procès-verbal de constat de mise en valeur a été établi au jour, mois et an que dessus. Vu et transmis en 2 exemplaires à M. le C.T.I.

\_\_\_\_\_ /20

**CHEF DE DIVISION DU CADASTRE** **ARPEUTEUR DU CADASTRE**

République Démocratique du Congo  
 Modèle B de procès-verbal de mesurage et de bornage  
 Annexe à l'ordonnance 98 du 13 mai 1963

**Ministère des Affaires Foncières**

**PROCES-VERBAL DE MESURAGE ET DE BORNAGE OFFICIEL N°**

Nous \_\_\_\_\_ géomètre du cadastre (1)  
 géomètre agréé, assermenté en cette qualité, le \_\_\_\_\_  
 par le tribunal de première instance, sis à \_\_\_\_\_  
 certifions avoir procédé l'an deux mille \_\_\_\_\_ au \_\_\_\_\_ mesurage et au bornage de la parcelle décrite ci-après à la demande de \_\_\_\_\_

Province : _____	Parcelle cadastrée sous le numéro : _____
District : _____	superficie (2) _____
Ville : _____	
Localité : _____	
Commune : _____	
Lieu dit : _____	

Croquis orienté de la parcelle des constructions et des servitudes éventuelles.  
 Indication des tenants et aboutissants.

Echelle

Bornage	Sommetts	Longueur	Angles
Nous avons placé des bornes réglementaires mitoyennes des dimensions _____ aux sommets marqués _____ des bornes réglementaires mitoyennes des dimensions existantes aux _____			
Sommets marqués _____			

Énumération des constructions avec croquis  
 Instruments employés pour le mesurage : \_\_\_\_\_

Dresse en triple à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_ /20  
 Accord du propriétaire \_\_\_\_\_ Le géomètre du cadastre, le géomètre agréé (1) \_\_\_\_\_

N.B. Aucun grattage ni surcharge ne peut être fait au Procès-verbal.  
 Les erreurs doivent être rectifiées par des annotations datées et signées par le géomètre.  
 (1) Barner l'inscription qui ne convient pas.  
 (2) Superficie en chiffres et en toutes lettres.  
 Modèle B de Procès-verbal de mesurage et bornage annexé à l'ordonnance n°8 du 13 mai 1963.

0173332

# ETAPE 6

## LA TAXATION, LE PAIEMENT ET LE RECOUVREMENT

(art. 61, al. 2, art. 81, 92, 160, 163, al. 1 de la loi du 20 juillet 1973 précitée)

### QUESTIONS CLÉS :

1. Quels sont les frais à payer ?
2. Sur quelle base les frais sont-ils calculés ?
3. Quelles sont les entités bénéficiaires des frais à payer ?
4. Où les frais doivent-ils être payés ?
5. Quelles sont les bonnes pratiques ?
6. Quel faut-il éviter dans le processus de paiement ?

### NOTE IMPORTANTE :

*A cette période de nouvelles technologies, il est temps que le contact physique entre les redevables (assujettis) et le personnel impliqué dans le processus d'acquisition des terres soit strictement limité. Les nouvelles technologies offrent des opportunités pour assurer une meilleure qualité d'accès aux services, une transparence dans la collecte des fonds et une traçabilité des recettes publiques. C'est possible et souhaité à tous les niveaux.*

## 1<sup>er</sup> COMMENTAIRE SUR L'ÉTAPE 6

Le rôle du service de taxation est de déterminer les frais à payer à l'Etat et à la Province en raison de la demande de terre. Les frais à payer sont prévus par un arrêté interministériel (affaires foncières et finances) au niveau national et des arrêtés provinciaux produits par le Gouverneur de chaque province. Sur base de ces actes, le bureau de taxation établit les feuilles de calcul selon les renseignements contenus dans le dossier (note circulaire du 18 novembre 2017 précitée et note explicative concernant les attributions des services urbains et provinciaux du Secrétaire Général aux affaires foncières du 31 août 2011).

L'Etat peut accorder une concession gratuitement ou moyennant une contrepartie (art. 61, al. 2, art. 81, 160, 163, al. 1 de la loi du 20 juillet 1973 précitée). Le concessionnaire doit payer à l'Etat une redevance en argent ou en nature (art. 84 de la loi du 20 juillet 1973 précitée). Le paiement du prix de la concession constitue l'obligation principale du concessionnaire lorsque la concession lui est accordée à titre onéreux (art. 92 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

**Si la concession perpétuelle porte sur un terrain déjà mis en valeur en totalité ou en partie, le prix de la concession tient compte de la valeur économique actuelle et intrinsèque des bâtiments, des plantations, des ouvrages et des meubles meublant qui se trouvent sur ce terrain lors de la conclusion du contrat** (art. 95 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

Les concessions sont aussi conclues en tenant compte du taux en vigueur au moment de leur signature, sauf si le contrat « est conclu en vertu d'une option à une redevance déterminée, accordées par une convention antérieure » (art. 62 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

Si l'Etat accorde une concession perpétuelle sur un même terrain à plusieurs personnes, il est en droit de réclamer le paiement de la totalité du prix de la concession à n'importe lequel d'entre elles (art. 98 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

Si un concessionnaire perpétuel cède à une autre personne une partie de son droit, on considèrera, en principe, que l'Etat est en droit de réclamer le paiement à n'importe lequel de deux (art. 100, al. 3 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

L'emphytéose peut aussi être accordée à une personne gratuitement (art. 120, al. 2 de la loi du 20 juillet 1973 précitée). Il en est de même d'une superficie (art. 131, al. 1 de la loi du 20 juillet 1973 précitée). Si l'emphytéote cède son droit à une autre personne qui ne paie pas à l'Etat son dû, l'Etat peut toujours réclamer à l'ancien emphytéote ce paiement (art. 117, al. 2 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

L'usufruit peut être attribué gratuitement à une personne par l'Etat, lorsqu'il est limité à ses besoins et à ceux de sa famille (art. 134 de la loi du 20 juillet 1973 précitée). L'Etat peut aussi accorder l'usage gratuitement (art. 143 de la loi du 20 juillet 1973 précitée). Cependant, si l'usufruitier n'est pas gratuit, l'usufruitier doit payer à l'Etat une redevance équivalente au moins au quart de ses recettes. Cette redevance peut être remplacée par un paiement soit en nature soit par des services (art. 140 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

Concernant les concessions agricoles, la taxe à payer pour toute cession d'une concession agricole est fixée à 40 % de la plus-value (art. 22 de la loi no 11/022 du 24 décembre 2011 précitée).

## II<sup>eme</sup> COMMENTAIRE SUR L'ÉTAPE 6

Le Conservateur des titres immobiliers transmet le dossier au bureau de taxation et recouvrement, par le canal du bureau domaine foncier. Le feuillet de calcul, qui a été établi, d'abord, au manuscrit, est alors dactylographié ou saisi sous la forme d'une note de frais. Puis, le dossier est retransmis au bureau du domaine foncier pour la vérification de la taxation opérée. Le premier feuillet de calcul est souvent qualifié de projet de contrat.

Le bureau du domaine foncier rédige alors le projet de contrat à la signature à soumettre au Conservateur pour vérification. Le Chef de bureau du domaine foncier donne un avis au Conservateur sur ce projet en fonction des éléments contenus dans le dossier. Cet avis est mentionné au verso du projet, qui est établi en quatre exemplaires. Le Conservateur étant l'ordonnateur principal, s'il ne marque pas son accord, il fait des annotations et retourne le dossier au bureau de taxation. S'il est approuvé par lui, on établit alors une note de frais, qui est signé par le Conservateur. Cette première signature du Conservateur valide que le dossier de demande de terre est sans litige et que le versement des frais peut être opéré.

Après cette formalité, le dossier retourne au bureau du domaine foncier ou directement au bureau de taxation en vue de l'établissement par la DGRAD de la note de perception, qui est contresignée par le Chef de service de taxation, qui doit vérifier si cette note reprend tous les frais à payer tel que demandé par le Conservateur. Le dossier reste au bureau de taxation jusqu'à ce qu'on apporte les preuves de paiement à la banque.

La DGRAD intervient en vue de l'ordonnancement. Elle établit une note de perception suivant la note de débit (note de frais) qui a été dressée par le Conservateur. C'est également la DGRAD qui a en charge le recouvrement de ces frais.

Une part des recettes foncières est réservée à l'Etat et l'autre à la Province. Ainsi, il existe une nomenclature des frais à payer à l'Etat congolais et une autre à payer à la Province, qui doit être portée à la connaissance du public et de tout requérant d'une concession foncière par voie d'affichage notamment pour les protéger contre les tracasseries administratives de certains agents, qui se livrent à la surtaxation. D'autre part, il est nécessaire de protéger les recettes publiques contre la sous-taxation.

Le paiement peut être opéré à la Banque centrale, à la CADECO ; bref, à toute banque dans laquelle la DGRAD détient un compte bancaire. L'informatisation du système de paiement est importante pour assurer une bonne traçabilité des tous les frais payés.

Après avoir effectué le paiement, le requérant doit présenter les preuves de paiement afin de permettre au Comptable de procéder à l'apurement. Le bordereau de versement, délivré par la banque où le paiement a été effectué, constitue la preuve de paiement. La banque accompagne le bordereau par une attestation de paiement qu'elle délivre pour éviter les fraudes.

Si le dossier ne pose pas problème et après apurement par le Comptable public, qui aura préalablement vérifié les preuves de paiement, le dossier quitte le bureau de taxation via le bureau du domaine foncier et est soumis à la deuxième signature auprès du conservateur des titres immobiliers.

La multiplicité des taxes et droits à payer à l'Etat en matière foncière décourage beaucoup de gens à chercher à obtenir les titres permettant de sécuriser plus efficacement leurs droits immobiliers. « Trop d'impôts tue l'impôt », dit-on.

L'uniformisation des taxes, à travers la République et les circonscriptions foncières dans une même ville ou un même territoire, permettrait d'éviter les spéculations dans la taxation, le paiement et le recouvrement des frais dus au Trésor public.

Il est souhaitable que les droits, les taxes et les redevances à percevoir par l'Etat soient fixés en tenant compte des réalités socio-économiques de chaque circonscription foncière.

Il faut impérativement éviter que les frais dus au Trésor public soient versés entre les mains des agents des services concernés en lieu et place du versement direct à la banque par le requérant lui-même.



# ETAPE 7

## L'ETABLISSEMENT DU CONTRAT DE CONCESSION FONCIERE (art. 13 de l'ordonnance n° 74-148 du 2 juillet 1974)

### QUESTIONS CLÉS :

1. Qui rédige les projets de contrat ?
2. Qui sont compétents pour signer les contrats de concession en fonction des dimensions/étendues ?
3. Quels sont les étendues (blocs de terre) pour lesquels les signatures peuvent être déléguées ?
4. Quelles sont les pratiques de vérification ?
5. Comment éviter une superposition des titres ?
6. Quelles sont les pratiques à éviter dans l'établissement des contrats ?

République Démocratique du Congo



**Ministère des Affaires Foncières**

N° \_\_\_\_\_ /20 \_\_\_\_\_

**Direction des Titres Immobiliers**  
Circconscription Foncière de \_\_\_\_\_  
Division de \_\_\_\_\_

**Transmis copie pour information à :**  
- Monsieur le Directeur Chef de Service \_\_\_\_\_  
- Monsieur le Bourgmestre de la Commune de \_\_\_\_\_  
- Monsieur le Chef de Division du Cadastre/ \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

Annexe : \_\_\_\_\_  
Réf. : \_\_\_\_\_  
Objet : **Projet Contrat d'Emphytéose**  
Parcelle n° : \_\_\_\_\_  
Commune : \_\_\_\_\_  
Ville de : \_\_\_\_\_

A \_\_\_\_\_

Mlle, Mme, M., \_\_\_\_\_

J'ai l'honneur de vous faire parvenir, sous ce pli, avec prière de bien vouloir me le retourner dûment signé, deux exemplaires du Projet de Contrat d'Emphytéose relatif à la parcelle n° \_\_\_\_\_, située dans la Commune, Territoire de \_\_\_\_\_ que vous occupez en vertu de :

Je vous signale que votre contrat n'interviendra qu'après le paiement de la somme reprise ci-dessous et répartie comme suit :

- Prix de référence du terrain	:	_____
- Taxe d'établissement du contrat	:	_____
- Taxe de P.V. de mise en valeur	:	_____
- Taxe de Certificat d'enregistrement	:	_____
- Note d'usage	:	_____
- Frais de mesurage et bornage	:	_____
- Frais de consultation	:	_____
- Frais croquis	:	_____
- Occupation provisoire	:	_____
- Loyer du _____ au _____	:	_____
TOTAL	:	_____

A DEDUIRE : montant déjà payé suivant quittance n° \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ TOTAL \_\_\_\_\_

Montant que je vous prie de bien vouloir verser en espèces entre les mains du Comptable des Titres Immobiliers de \_\_\_\_\_ ou au compte n° 11.050/1524 auprès de la Banque Centrale du Congo à \_\_\_\_\_

La quittance qui vous sera délivrée doit m'être présentée ou transmise en communication en même temps que les deux exemplaires du Contrat d'Emphytéose endossés dans le mois de la réception de la présente lettre, ainsi que la fiche d'identité ci-jointe.

Veuillez agréer, \_\_\_\_\_, l'assurance de ma considération distinguée.

**Conservateur des Titres Immobiliers**

0039966

République Démocratique du Congo Premier feuillet



**Ministère des Affaires Foncières**

Province de : \_\_\_\_\_  
Ville de : \_\_\_\_\_  
District : \_\_\_\_\_  
Commune de : \_\_\_\_\_  
Territoire de : \_\_\_\_\_  
Lotissement : \_\_\_\_\_  
Usage : \_\_\_\_\_

**Direction des Titres Immobiliers**  
Circconscription Foncière de \_\_\_\_\_  
Division de : \_\_\_\_\_

**CONTRAT DE CONCESSION PERPETUELLE**  
N° \_\_\_\_\_ DU \_\_\_\_\_

**ENTRE :**  
1°) La République Démocratique du Congo représentée par \_\_\_\_\_ agissant en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par \_\_\_\_\_  
ci-après dénommée "LA REPUBLIQUE", de première part,  
**ET :**  
2°) \_\_\_\_\_  
ci-après dénommé "LE CONCESSIONNAIRE", de seconde part,

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

Article 1 : La République concède à perpétuité au concessionnaire, qui accepte, une parcelle de terre dans la Commune ou Territoire de \_\_\_\_\_ à destination \_\_\_\_\_ portant numéro cadastral \_\_\_\_\_ d'une superficie de \_\_\_\_\_ ha \_\_\_\_\_ ares \_\_\_\_\_ ca \_\_\_\_\_ % et dont les limites sont représentées sous liseré rouge au croquis ci-annexé dressé à l'échelle de 1 à \_\_\_\_\_ ème.

Article 2 : Le présent contrat prend cours le \_\_\_\_\_  
Il fait suite au \_\_\_\_\_  
La mise en valeur réalisée sur la parcelle concédée ayant été jugée conforme aux normes imposées;

Article 3 : La redevance annuelle est fixée à la somme de \_\_\_\_\_ FC payable par anticipation de premier janvier de chaque année chez le comptable des Titres Immobiliers de la Circconscription Foncière. Le concessionnaire peut à tout moment se libérer du paiement de cette somme en acquittant le montant du prix de référence fixé à \_\_\_\_\_ FC déduction faite du montant cumulé des redevances déjà versées (1).

(1) Biffet la mention

0409806

Deuxième et dernier feuillet

**CONTRAT DE CONCESSION PERPETUELLE**  
N° \_\_\_\_\_ DU \_\_\_\_\_

Article 4 : Le concessionnaire a l'obligation de maintenir sur la parcelle concédée une mise en valeur au moins égale à celle constatée par le Procès-verbal de constat dressé par le service du cadastre \_\_\_\_\_ sauf en cas de démolition en vue d'une reconstruction ou transformation ultérieure.

Article 5 : Le concessionnaire perpétuel peut transmettre hypothéquer, aliéner son droit en tout ou en partie et le grever de servitude, sous réserve des dispositions des articles \_\_\_\_\_ et 80 de la Loi Foncière.

Article 6 : Tout changement de destination est subordonné à l'obtention d'autorisation expresse écrite et préalable de l'autorité qui accorde la présente concession perpétuelle.

Article 7 : Pour tout ce qui ne résulte pas des articles ci-dessus, le présent contrat est régi par les dispositions de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général de bien, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, spécialement en ses articles 61 à 108 ainsi que ses mesures d'exécution.

Article 8 : (Clause spéciale éventuelle)

Article 9 : L'inexécution ou la violation d'une des conditions reprises ci-dessous entraînera la résiliation de plein droit du présent contrat si trois mois après mise en demeure, le concessionnaire ne satisfait pas à ses obligations, toutes sommes perçues par le Trésor lui restant acquises à titre d'indemnité.

Article 10 : Pour ce qui concerne l'exécution du présent contrat les parties déclarent élire domicile le "CONCESSIONNAIRE" dans le bureau de la Commune ou Territoire de \_\_\_\_\_ la "REPUBLIQUE" dans le bureau de la Division Urbaine des Affaires Foncières de \_\_\_\_\_

Parcelle n° \_\_\_\_\_ (1)  
Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_/20 \_\_\_\_\_

**Le Concessionnaire** Pour la République  
**Le Chef de Division Urbaine des Affaires Foncières**

**Le Comptable** **Conservateur des Titres Immobiliers**

Prix de référence ou redevance et Taxe rémunération, pour un montant total à payer suivant quittance N° \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_

(1) Numéro cadastral en toutes lettres

0409805

## 1<sup>er</sup> COMMENTAIRE SUR L'ÉTAPE 7

Au regard de la superficie du terrain à concéder, le Conservateur des titres immobiliers procède à la rédaction des projets de contrat de concession et achemine, le cas échéant et par la voie hiérarchique, ces projets de contrat vers les autorités ayant compétence pour les signer (art. 13 de l'ordonnance n° 74-148 du 2 juillet 1974 précitée).

Pour être valablement attribuées, les concessions doivent satisfaire aux exigences suivantes quant aux autorités qui les accordent (**art. 183 de la loi du 20 juillet 1973 précitée et art. 14 de l'ordonnance n° 74-148 du 2 juillet 1974 précitée**) :

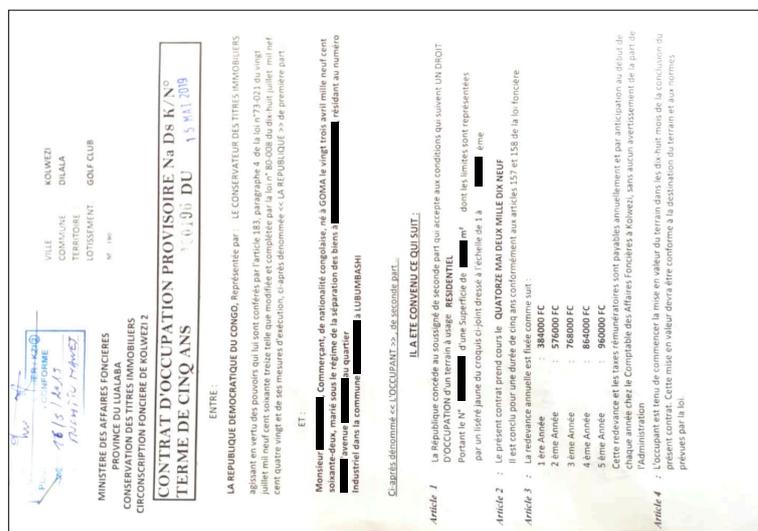
- Pour les blocs de terres rurales égaux ou supérieurs à 2000 hectares et pour les blocs de terres urbaines égaux ou supérieurs à 100 hectares, les concessions doivent être accordées par contrat signé par le Ministre national des affaires foncières et approuvé par une loi ;

- Pour les blocs de terres rurales supérieurs à 1000 hectares et inférieurs à 2000 hectares et pour les blocs de terres urbaines supérieurs à 50 hectares et inférieurs à 100 hectares, les concessions doivent être accordées par contrat signé par le Ministre national des affaires foncières et validé par ordonnance du Président de la République ;

- Pour les blocs de terres rurales supérieurs à 200 hectares et inférieurs ou égaux à 1000 hectares et pour les blocs de terres urbaines supérieurs à 10 hectares et inférieurs ou égaux à 50 hectares, les concessions doivent être accordées par contrat signé par le Ministre national des affaires foncières pour la ville de Kinshasa et par le Gouverneur de province pour les autres terrains et validé par arrêté du Ministre ayant les affaires foncières dans ses attributions ;

- Pour les blocs de terres rurales égaux ou inférieurs à 200 hectares et pour les blocs de terres urbaines égaux ou inférieurs à 10 hectares, les concessions doivent être accordées par contrat signé par le Gouverneur de province. Celui-ci peut déléguer ses pouvoirs au Conservateur des titres immobiliers pour les terres rurales de moins de 10 hectares et pour les terres urbaines de moins de 5 ares. Par ailleurs, pour la ville de Kinshasa, c'est au Ministre ayant les affaires foncières dans ses attributions d'accorder les concessions dont la superficie dépasse 2 hectares. Dans les autres cas, il peut déléguer ce pouvoir au Chef de division des affaires foncières. Les différents blocs de terres rurales et urbaines ci-haut mentionnés sont déterminés en prenant en considération tous les terrains de même nature et de même destination qu'un demandeur a déjà obtenus dans une même région.

Si la concession perpétuelle doit porter sur un terrain qui est entièrement inculte, l'Etat conclut d'abord un contrat de location ou d'occupation provisoire avec option de concession perpétuelle ou emphytéotique, lorsque les conditions de cette dernière sont réunies (art. 82, al. 1 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).



## 11<sup>eme</sup> COMMENTAIRE SUR L'ÉTAPE 7

Lorsque le Conservateur n'est pas compétent, le dossier sera transmis à l'autorité compétente par une lettre de transmission. Cette autorité peut demander une contrevérification par ses services.

Lorsqu'il s'agit d'un dossier qui relève de la compétence du Gouverneur de province, le dossier est transmis au Cabinet du Ministre provincial des affaires foncières pour examen, à l'issue duquel le Ministre donne un visa, puis transmet le dossier au Gouverneur.

L'autorité compétente examinera le dossier et s'il l'approuve, il signe le contrat et retourne le dossier pour intervention à la circonscription foncière. Le Conservateur, par le canal du bureau du domaine foncier, donnera le numéro au contrat puis le délivrera au titulaire du droit foncier, s'il s'agit d'un contrat de location.

Si la démarche vise à obtenir immédiatement le certificat d'enregistrement, le dossier est transmis au bureau enregistrement et notariat en vue de l'établissement de ce certificat.

Beaucoup de conflits fonciers naissent de la violation consciente ou non de ces règles de compétence. En effet, le domaine foncier souffre malheureusement beaucoup de l'im-mixtion de plusieurs services et personnalités dans les attributions des autorités susmen-tionnées en violation des règles de compétence en la matière. Parfois, certaines autorités ou agents de la territoriale, de l'armée, de l'ANR, des ministères de l'environnement, de l'agricul-ture, des mines, de l'urbanisme, des affaires sociales et humanitaires, de la Direction générale des migrations et des chefs coutumiers se transforment illégalement en autorités foncières en décidant l'attribution de certaines terres ou exercent une pression sur ces autorités. Il en est de même de groupes armés.

REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO  
Ministère des Affaires Foncières

N° 65108

VILLE DE  
COMMUNE DE  
LOTISSEMENT

**CONTRAT DE CONCESSION ORDINAIRE N°**  
**DU** /20

**ENTRE :**

La République Démocratique du Congo représentée par le Chef de Division des Affaires Foncières pour agissant en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par l'Arrêté Départemental n° 7500014 du 30 janvier 1976, ci-après dénommée « LA REPUBLIQUE », de première part.

**ET :**

Ci-après dénommé « LE CONCESSIONNAIRE ORDINAIRE », de seconde part.

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

Article 1 : Le droit de location que détent en vertu portant sur la parcelle N° destinée à usage située dans la Commune d'une superficie de dont les limites sont représentées sous lésné rouge au croquis ci-joint dressé à l'échelle de 1 à est couverte avec effet en un droit de concession ordinaire.

Article 2 : Le présent contrat prend cours le premier est conclu pour une durée de VINGT CING ANS (25 ANS) soit jusqu'au ce terme est renouvelable pour la durée restant à couvrir à la vie actuelle du concessionnaire ordinaire.

Article 3 : Le présent contrat de concession ordinaire ne sera effectué qu'après paiement d'un montant total de représentant les prix de référence et taxes rémunératoires d'usage.

Article 4 : Le concessionnaire ordinaire a l'obligation de maintenir sur la parcelle concédée une mise en valeur au moins égale à celle constatée par le procès-verbal de constat dressé par un géomètre du Cadastre, sauf en cas de démolition en vue d'une reconstruction ou transformation ultérieure.

Article 5 : Tout changement est subordonné à l'obtention d'une autorisation expresse, écrite et préalable de l'autorité qui a consenti la présente concession ordinaire.

Article 6 : Pour tout ce qui ne résulte pas des articles ci-dessus, le présent contrat est également régi par les dispositions de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sociétés, spécialement en ses articles 374 à 396 ainsi que ses mesures d'exécution.

Article 7 : L'inexécution ou la violation d'une des conditions reprises ci-dessous entraînera la résiliation du contrat de plein droit du présent contrat si trois mois après mise en demeure, le concessionnaire ne satisfait pas à ses obligations, toutes sommes perçues par le Trésor lui restant acquises à titre d'indemnité.

Article 8 : (Clause spéciale éventuelle)

Article 9 : Le concessionnaire ordinaire ne peut transférer son droit de concession ordinaire qu'à une personne physique de nationalité congolaise.

Article 10 : Pour ce qui concerne l'exécution du présent contrat les parties déclarent être domicilié le CONCESSIONNAIRE dans le bureau de la commune de

LA REPUBLIQUE dans le bureau de la Division Urbaine des Affaires Foncières pour la Ville de

Ainsi fait à : en double expédition, le /20

**Le Concessionnaire ordinaire** Pour la République  
Le chef de Division Urbaine des Affaires Foncières

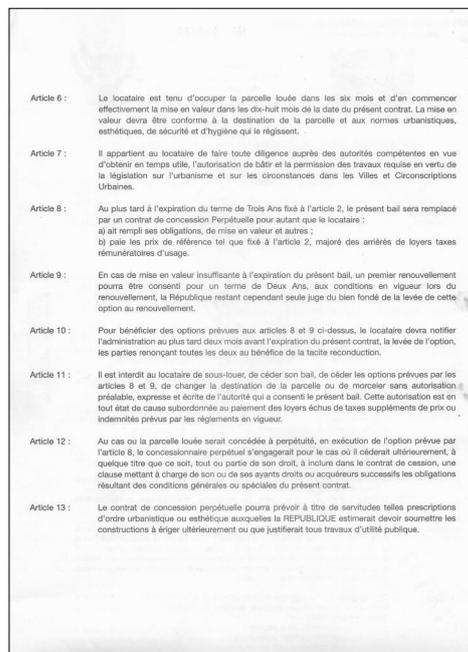
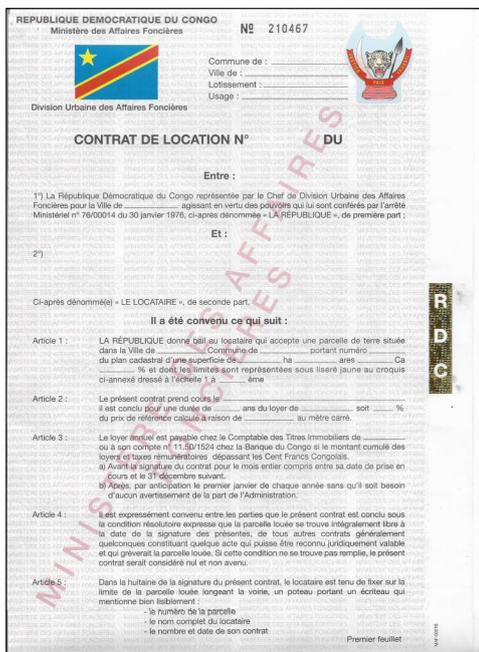
Prix de référence, loyer et taxes rémunératoires.  
pour un montant total de  
payés suivant quittance  
N° du  
Conservateur  
des titres Immobilières

Loi du 20 juillet 1973 telle que modifiée et complétée ne range pas les autorités coutumières parmi les autorités habilitées à accorder une concession foncière. Mais, elles peuvent céder des droits fon- ciers qu'elles détiennent sur leurs terres. Une bonne pratique consiste dans la prise en considération des documents établis par les autorités coutumières (Les « Bami » (Chefs de chefferie ou secteur), les Chefs de groupement, les Chefs de localité) et les autorités administratives locales de manière générale (Bourgmestres, Administrateurs de territoire, Chefs de quartier et/ou d'avenue) pour servir notamment de soubassement aux titres à établir par les services des titres immobiliers. En outre, les chefs coutumiers s'adressent également à l'admin- istration foncière en vue de se faire délivrer des titres pour sécuriser leurs droits.

**Une bonne pratique consiste aussi dans la multiplication des circonscriptions foncières pour rapprocher les administrés de l'Administration foncière.**

Cependant, plusieurs personnes qui détiennent des droits fonciers de fait, n'ont pas accès aux titres appropriés pour établir leurs droits par ignorance, négligence, inattention ou manque de moyens financiers. Certaines autres, mal intentionnées, cherchent parfois frauduleusement à obtenir des titres pour les déposséder.

Le fait que les contrats fonciers sont généralement conclus verbalement est aussi source de beaucoup de conflits fonciers, étant donné que cette situation rend, dans beaucoup de cas, difficile la preuve de ces contrats, entraînant ainsi que plusieurs personnes revendiquent des droits opposés sur un même terrain.





## COMMENTAIRE SUR L'ÉTAPE 8

Si la concession porte sur un terrain inculte, c'est-à-dire qui n'est pas exploité en totalité ou en partie, elle doit être mise en valeur (art. 58, al. 1 de la loi du 20 juillet 1973 précitée). Le concessionnaire est également obligé d'occuper son terrain, de l'entretenir et de l'exploiter dans le respect de sa destination (art. 93, al. 1 de la loi du 20 juillet 1973 précitée). Celui qui conclut avec l'Etat un contrat de location avec option de concession perpétuelle est tenu d'occuper réellement le terrain dans les six mois à partir de la conclusion de ce contrat. La mise en valeur doit commencer dans les dix-huit mois à compter de la même date de conclusion de ce contrat (art. 94, al. 1 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

Le locataire peut bénéficier d'une prolongation de délai s'il prouve que le retard de la mise en valeur a été causé par cas fortuit, par force majeure ou par la nature du projet à exécuter (art. 94, al. 2 de la loi du 20 juillet 1973 précitée). L'Etat peut mettre fin au contrat de location si l'occupation du terrain et sa mise en valeur ne sont pas réalisées dans les délais ci-haut indiqués et trois mois après qu'il ait adressé un avertissement au locataire pour s'exécuter ou pour produire les raisons suffisantes de son retard : réduction à due proportion (art. 94, al. 3 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).



Crédits photo  
Créateur : PHINAZO  
Informations extraites des métadonnées photo IPTC

Un terrain peut être destiné à un usage résidentiel, commercial, industriel, agricole ou d'élevage (art. 60, al. 1 de la loi du 20 juillet 1973 précitée). La mise en valeur doit s'opérer en fonction de la région dans laquelle le terrain est situé, de la nature et de la destination réservée à ce terrain, des plans de développement économique et des normes d'urbanisme et d'hygiène. Si la mise en valeur n'a été réalisée qu'en partie, la superficie du terrain que l'Etat avait accordé peut-être réduite en fonction de cette mise en valeur : réduction à due proportion (art. 58, al. 1 et 2 et art. 94, al. 4 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

Sous réserve des clauses contractuelles, un concessionnaire ne peut pas changer la destination du terrain sans l'autorisation préalable et écrite de l'autorité compétente (art. 72, al. 1 et art. 93, al. 2 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

S'il y a eu un changement non autorisé de la destination du terrain, l'autorité compétente peut soit demander la résiliation du contrat et éventuellement des dommages et intérêts, soit exiger, aux frais du contrevenant, la remise du terrain en état conformément à sa destination prévue dans le contrat, soit autoriser le changement de destination (art. 72, al. 1 de la loi du 20 juillet 1973 précitée). Dans ce dernier cas, le requérant paye à l'Etat le supplément de la redevance indiquée ci-haut ainsi qu'une indemnité déterminée de la manière indiquée ci-dessus (art. 72, al. 5 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

La constatation de l'occupation du terrain et de sa mise en valeur, dans une circonscription rurale, est réalisée à la demande de l'occupant par une lettre recommandée et à ses frais. Il s'agit d'une obligation de l'occupant, dont le non-respect peut être sanctionné par une amende à payer par mois de retard, s'il ne justifie pas d'une raison valable l'ayant empêché de s'acquitter de cette obligation (art. 158 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).



Le contrôle de la mise en valeur du terrain est effectué par les géomètres du bureau cadastre fiscal. Toutefois, la police foncière contrevérifie et rassure qu'il y a eu mise en valeur, la confiance n'excluant pas le contrôle. Le bureau de la police foncière établit, dans ce cas, un rapport contradictoire. Un avis est aussi mentionné derrière le croquis du terrain.

Une terre rurale ne sera pas considérée comme mise en valeur et occupée si :

- les constructions n'occupent pas un dixième de sa surface,
- les cultures alimentaires, fourragères ou autres n'occupent pas cinq dixièmes au moins de sa superficie,
- elle est destinée à l'élevage et que la mise en valeur ne s'est pas effectuée conformément au contrat qui avait été conclu,
- les plantations n'occupent pas cinq dixièmes au moins de leur surface à raison de 100 unités de palmiers par hectare, 900 unités de caféiers par hectare, 6940 unités de quinquina par hectare, 5470 unités de théiers par hectare, 121 unités d'aleurites par hectare, 100 unités d'arbre de boisement par hectare pour les enrichissements de forêt et au moins 1000 unités d'arbre pour le boisement en terrains découverts ;
- on n'y a pas appliqué les mesures fixées par la convention ou prévues par la loi en vue de la conservation du sol (art. 157 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

Lorsqu'il s'agit des concessions d'exploitation agricole, le cadastre agricole a compétence pour constater la mise en valeur (art. 13, point b) de la loi n° 11/022 du 24 décembre 2011 précitée).

Dans beaucoup de cas, l'Etat ne fait pas le suivi de mise en valeur, surtout pour les grandes concessions.

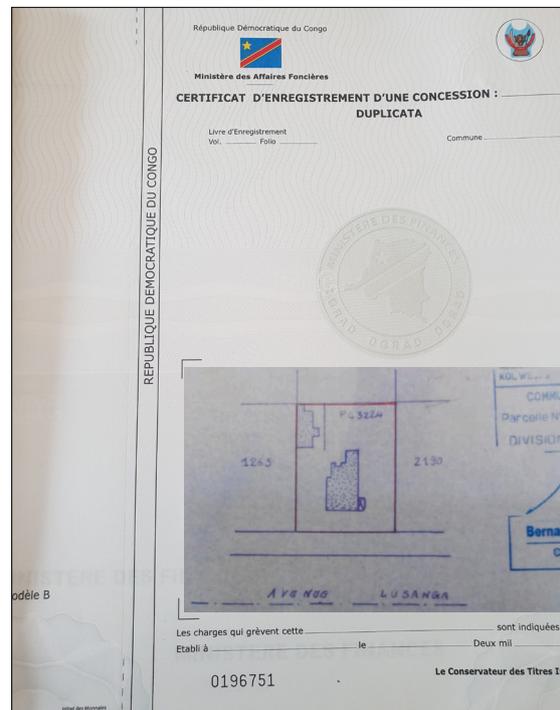
La guerre et les activités des groupes armés constituent aussi un obstacle majeur à la mise en valeur des terres.

# ETAPE 9

## L'ETABLISSEMENT DU CERTIFICAT D'ENREGISTREMENT (art. 219 de la loi du 20 juillet 1973)

### QUESTIONS CLÉS :

1. Quels sont les préalables pour obtenir un certificat d'enregistrement ?
2. A quoi sert un certificat d'enregistrement ?
3. Quels sont les droits couverts par un certificat d'enregistrement ?
4. Qui signe un certificat d'enregistrement ?
5. Combien faut-il payer pour avoir un certificat d'enregistrement et où ?
6. Que faire en cas de perte d'un certificat d'enregistrement ?
7. Qui conserve les copies des certificats d'enregistrement ?
8. Le certificat d'enregistrement est attaqué dans quelles conditions ?
9. Y a-t-il des frais à payer pour accéder à une copie de son certificat d'enregistrement ?
10. A qui et où faut-il payer ?
11. Quelles sont les bonnes pratiques dans le processus d'obtention de certificat d'enregistrement ?
12. Quelles sont les mauvaises pratiques dans le processus d'obtention de certificat d'enregistrement ?



## 1<sup>er</sup> COMMENTAIRE SUR L'ÉTAPE 9

Etant donné qu'**en droit congolais le sol est « une propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible de l'Etat » (art. 53 de la loi du 20 juillet 1973 telle que modifiée et complétée)**, celui-ci ne confère sur son sol qu'un droit de jouissance et non pas de propriété qui n'est légalement établi que par un certificat d'enregistrement (art. 219 de la loi du 20 juillet 1973 précitée). Toute concession perpétuelle ou toute propriété privée des immeubles par incorporation, considérée séparément du terrain sur lequel ces immeubles sont érigés, ne peut être prouvée légalement que par un certificat d'enregistrement (art. 59 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

Toutefois, la propriété privée des immeubles par incorporation peut être établie par son inscription sur le certificat d'enregistrement établissant la concession du terrain ou par un certificat d'enregistrement différent dont il doit être fait annotation sur le certificat établissant la concession (art. 219 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

Le certificat d'enregistrement fait pleine foi de la concession, des charges réelles et des droits de propriété qui y sont constatés. On ne peut introduire en justice que des actions visant à obtenir des dommages et intérêts lorsque ces actions sont dirigées contre les droits constatés par le certificat d'enregistrement. Toutefois, le certificat peut être attaqué, dans les deux ans depuis son établissement, par une action en justice visant la résolution ou la nullité du contrat ou de l'acte ou s'il y a erreur de l'ordonnance d'investiture (art. 227 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

L'enregistrement des immeubles s'opère au bureau de la circonscription foncière dans laquelle ils sont situés (art. 222, al. 2 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

Le certificat d'enregistrement est établi en deux exemplaires. L'un est conservé dans les archives du bureau enregistrement (communément appelé duplicata) et l'autre est remis au titulaire du droit qui a été enregistré. Ce dernier exemplaire comporte le numéro, volume et folio du livre d'enregistrement sur lequel le certificat est inscrit. Le certificat doit être daté, scellé et signé par le conservateur des titres immobiliers. Il comporte les mentions suivantes : l'indication précise du ou des titulaires du droit ; la situation, la description, la superficie et le croquis de l'immeuble ; les locations de plus de neuf ans et les charges réelles autres que les servitudes légales qui portent sur le terrain (art. 225 et 220 de la loi du 20 juillet 1973 précitée). Toute annotation de location ou de charge réelle inscrite sur le certificat après sa délivrance doit être spécialement datée, scellée et signée par le conservateur (art. 226 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

Au cours de chaque mois, le Conservateur des titres immobiliers doit transmettre au Conservateur en chef (Directeur Chef de service des titres immobiliers/Secrétariat Général), une copie certifiée conforme de tous les certificats qui ont été inscrits dans ce livre et toutes les annulations de certificats et annotations qu'il y a apportées. En cas de perte ou de destruction du livre d'enregistrement, cette copie sert comme moyen de preuve des droits fonciers et immobiliers et fait la même foi que l'original (art. 230 de la loi du 20 juillet 1973 précitée).

L'article 19 de la loi portant principes fondamentaux relatifs à l'agriculture **soustrait les droits fonciers coutumiers des communautés locales de l'obligation d'être couverts par un certificat d'enregistrement.**

## II<sup>eme</sup> COMMENTAIRE SUR L'ÉTAPE 9

Depuis la loi Bakajika de 1966, le sol et le sous-sol congolais appartiennent uniquement à l'Etat congolais.

Avant d'établir le certificat d'enregistrement, le requérant doit, au préalable, introduire auprès du conservateur des titres immobiliers du ressort, la demande d'obtention de ce titre en y annexant les documents de base suivants : le contrat de location, le permis de construire, le livret de logeur ou l'acte de vente, selon le cas.

Ensuite, le Conservateur, à travers le bureau du domaine foncier, introduit au cadastre une demande de travaux. Il s'agit, dans ce cas, de constater la mise en valeur du terrain. Le Chef de division du cadastre charge alors les techniciens de son service, les géomètres, de réaliser cette mission. Un ordre de mission leur est donné à cet effet. Ces techniciens doivent établir un procès-verbal de mise en valeur qui doit renseigner sur tous les éléments constitutifs de cette mise en valeur. Ils établissent aussi un nouveau croquis colorié en rouge pour une concession perpétuelle et en vert pour l'emphytéose. Ces éléments techniques seront encore transmis au Conservateur par le Chef de division du cadastre. Ensuite, la procédure se poursuit comme en matière d'obtention d'un contrat de location et sous réserve des particularités indiquées ci-après :

- On établit la minute du certificat d'enregistrement après la deuxième signature du Conservateur, qui est apposée, après celle du Comptable, sur le contrat de concession perpétuelle ou ordinaire après paiement par le requérant à la banque des frais exigés en vue de l'établissement du certificat. Cette minute, qui est le projet du certificat d'enregistrement, porte le nom, la date ainsi que la signature du rédacteur du bureau enregistrement et notariat. Elle comporte aussi la signature du Secrétaire du Conservateur des titres immobiliers, du Chef de bureau du domaine foncier et le paraphe du Conservateur ou une autre mention, comme OK, manifestant son accord en vue de la saisie du certificat d'enregistrement. La pratique des minutes permet de minimiser les erreurs. Après accord du Conservateur, on octroie un numéro d'ordre général au certificat, puis celui-ci est retiré du carnet des certificats afin d'être rempli.
- Le bureau d'enregistrement transmet le projet de certificat au bureau domaine pour avis, puis il est transmis au Conservateur. Après approbation du projet, le dossier est retransmis au bureau d'enregistrement pour mettre le numéro folio et mettre le dossier en saisie. Une fois saisi, le certificat est retransmis au bureau domaine foncier qui transmet le dossier au Conservateur moyennant un avis. Le service du contentieux est saisi, s'il se pose un problème.
- Après signature du certificat d'enregistrement, le bureau enregistrement transmet le dossier complet au bureau du domaine foncier pour la mise à jour, dans la fiche domaniale, des éléments du certificat d'enregistrement suivants : le volume, le folio, la date de l'établissement du certificat d'enregistrement et le numéro d'ordre général et spécial. Après cette étape, le dossier est retransmis au bureau d'enregistrement et notariat pour requérir le paraphe du Chef du bureau enregistrement et notariat

- Après cette formalité, le dossier est retransmis au bureau du conservateur des titres immobiliers pour la signature, après que ce dernier ait vérifié la preuve du paiement du montant dû au Trésor public.

Après la signature du conservateur des titres immobiliers sur le certificat d'enregistrement et que le sceau y est apposé, le dossier complet est transmis aux archives du bureau enregistrement et notariat pour le retrait de l'original par le requérant en accusant réception dans le carnet de retrait.

Il arrive de fois où un conservateur des titres immobiliers établit un titre par inattention ou mauvaise foi, compte tenu du fait que le secteur foncier n'est pas numérisé.

- Le bureau d'enregistrement n'intervient pas quand il s'agit d'un contrat de location.

- Certains Conservateurs des titres immobiliers établissent de nouveaux titres sur un terrain, délibérément ou par inattention, alors que le terrain concerné est déjà couvert par un autre titre, un certificat d'enregistrement, valable au nom d'une autre personne (intérêt de la numérisation).

**Des personnes rusées, qui ont acquis frauduleusement des droits fonciers, s'arrangent également pour obtenir rapidement un certificat d'enregistrement dont ils ne préfèrent révéler l'existence qu'au moins deux ans après son établissement, en considérant que ce titre ne sera plus attaqué par les personnes qui peuvent avoir des droits à revendiquer. La démarche manque ainsi de transparence.**

Il faut prendre soin de vérifier les preuves de paiement avant de signer un titre et rémunérer convenablement les agents pour éviter la fraude dans l'établissement des titres fonciers.

**En cas de mutation**, le requérant doit joindre à sa demande les documents de base qualifiés encore communément de soubassement (acte de vente/cession, jugement d'investiture, acte de donation ou d'échange, etc.) à partir desquels il demande la mutation.

**En cas d'opposition à une mutation** (transfert d'un droit immobilier) ou à l'établissement d'un contrat de concession foncière, le bureau du contentieux foncier examine l'opposition formulée et propose au Conservateur des titres immobiliers la solution à adopter (note explicative concernant les attributions des services urbains et provinciaux du Secrétaire Général aux affaires foncières du 31 août 2011). En cas d'opposition à la délivrance d'un titre immobilier, il faut commencer par l'introduction d'un recours administratif avant de saisir le tribunal compétent.

Il est recommandé la prise de photo des parties en présence du conservateur des titres immobiliers comme preuve de l'engagement de chacune dans leur transaction foncière afin d'éviter le reniement des signatures.

**En principe, la procédure d'acquisition d'une concession se termine légalement lorsque le Conservateur des titres immobiliers signe le certificat d'enregistrement et que le sceau y est apposé, puis le document est retiré par le requérant. Mais, on a ajouté, dans certaines circonscriptions foncières, un autre service, qui est celui de la sécurisation.**

REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO  
Ministère des Affaires Foncières

**CERTIFICAT D'ENREGISTREMENT ORIGINAL** N° 12323

Livre d'enregistrement Commune

Vol. K16 Folio 8. DILALA / KOLWESI

Monsieur [REDACTED], agent de société, de nationalité congolaise, né à Lubumbashi, le [REDACTED] à madame [REDACTED], résidant au numéro [REDACTED] de l'avenue [REDACTED] quartier [REDACTED], dans la commune [REDACTED] à Kolwesi, est enregistré comme étant en vertu d'une demande de morcellement émanant de son propriétaire en date du neuf février l'an deux mille-onze, reçu ce jour au registre-journal sous les numéros d'ordre général [REDACTED] et spécial [REDACTED].

**CONCESSIONNAIRE PROPRIETAIRES** du fonds indiqué ci-après :  
une parcelle de terre, destinée à usage résidentiel, située à Kolwesi, dans la commune de [REDACTED], portant le numéro [REDACTED] du plan cadastral, d'une superficie de huit ares trente-trois centiares, d'après le procès-verbal de mesurage et de bornage numéro [REDACTED] dressé en date du quinze février l'an deux mille-onze.

**PROPRIÉTÉ DE L'ÉTAT**, sur cette parcelle est édifiée l'immeuble indiqué ci-après :  
une maison d'habitation construit en matériaux durables.

Les limites, tenants et aboutissants de la parcelle susdite sont renseignés au croquis ci-dessous fait à l'échelle de 1 à 500.

Le certificat d'enregistrement volume [REDACTED] folio 5 annulé.

Les charges qui grèvent cette propriété sont indiquées d'autre part

Etabli à Kolwesi le [REDACTED] nous [REDACTED] mai /20 11.

Le Conservateur des Titres Immobiliers

République Démocratique du Congo  
Ministère des Affaires Foncières - R.D.R.

**CERTIFICAT D'ENREGISTREMENT D'UNE CONCESSION : FEMME**  
**DUPLICATA**

Livre d'enregistrement Vol. K2/009 folio [REDACTED] Commune [REDACTED]

Les personnes dont les noms sont repris au verso au présent certificat d'enregistrement sont enregistrés comme étant en vertu d'un contrat de concession perpétuelle conclut avec la République en date du vingt et deux Avril deux mille dix-neuf, reçu ce jour au registre journal sous les numéros d'ordre général [REDACTED] et spécial [REDACTED].

**CONCESSIONNAIRES PROPRIETAIRES INDIVIS** du fonds indiqué ci-après :  
une parcelle de terre, destinée à usage résidentiel, situé à Kolwesi dans la commune de [REDACTED], portant le numéro [REDACTED] du plan cadastral, d'une superficie de quinze ares, d'après le Procès-Verbal de Mesurage et de bornage officiel numéro [REDACTED] dressé en date du trente Mars deux mille dix-neuf.

**PROPRIÉTÉ DE L'ÉTAT**, sur cette parcelle sont édifiés les immeubles indiqués ci-après :  
deux bâtiments et une clôture construits en matériaux durables.

Les limites, tenants et aboutissants de la parcelle susdite sont renseignés au croquis ci-dessous, fait à l'échelle de 1 à 1000.

Les charges qui grèvent cette propriété sont indiquées d'autre part

Etabli à Kolwesi le vingt-dix Avril deux mille dix-neuf.

0327912

Le Conservateur des Titres Immobiliers

## III<sup>eme</sup> COMMENTAIRE SUR L'ÉTAPE 9

La numérisation n'est pas prévue par la loi. Elle est, cependant, envisagée par la note circulaire n° 001 du 18 novembre 2017 concernant les mesures d'encadrement pour l'assouplissement des pratiques, règles et procédures dans le traitement des dossiers fonciers.

En fait, le défaut de numérisation du cadastre contribue à la multiplication de l'attribution d'un même terrain à plusieurs personnes et ainsi à la superposition des titres. Deux ou plus de deux personnes se retrouveront alors titulaires des mêmes droits ou des droits qui sont en opposition sur un même terrain. Ce qui alimente aussi les conflits fonciers. Malgré la bonne foi d'un agent, celui-ci peut commettre des erreurs professionnelles. Certains numéros sur le plan cadastral sont aussi parfois falsifiés notamment pour intervertir leur ordre. Cette situation fausse aussi la mise à jour du plan cadastral, car un même terrain portera alors deux numéros cadastraux différents. Or, la mise à jour de ce plan doit être périodique. Ce problème se pose sur toute l'étendue de la RDC.

La numérisation est ainsi capitale. Les mises à jour régulières permettraient aussi d'actualiser les travaux de terrain en tenant compte des modifications intervenues sur terrain dont les morcellements. Il est important également de réaliser la numérisation des données urbanistiques en vue de constituer une base de données fiable et de réduire les conflits fonciers.

**L'expérience pilote de numérisation a commencé à Kipushi dans le Haut Katanga depuis 6 ans. Elle est expérimentée au Nord-Kivu depuis deux ans. Elle concerne tout le dossier : le soubassement du dossier, les coordonnées géographiques du terrain et les titres délivrés. Elle permet ainsi de connaître facilement le titulaire du droit, la superficie de son terrain avec ses limites et sa localisation.**

Cette numérisation permet d'accéder facilement à l'historique du terrain. D'autre part, la mise en place d'un serveur en ligne favorise l'accès au dossier foncier d'une personne, en principe, à n'importe quel endroit. Elle contribue aussi à faciliter l'accès au crédit pour les titulaires des droits immobiliers qui peuvent en avoir besoin. Elle facilite aussi l'accès aux informations foncières à ceux qui veulent acquérir un terrain, une maison. Elle contribue aussi au respect des règles en matière d'urbanisme et à la délimitation avec plus de précision des terrains, ce qui limite les conflits d'empiètement entre voisins.

**Cependant, cet archivage électronique comporte aussi ses limites. Lorsqu'il est en ligne, il peut faire l'objet de piratage informatique entraînant ainsi le vol ou la manipulation des données.** Il importe, à cet égard, de renforcer la cybersécurité, qui exige notamment un code d'accès et de responsabiliser un administrateur.

**En outre, le coût de la numérisation devrait être fixé de façon à permettre à la population, qui a déjà de la peine à réunir les frais en vue de l'obtention des titres immobiliers, d'y accéder facilement.**

# CONCLUSION GENERALE

La connaissance des éléments contenus dans ce guide relatif à l'acquisition d'une concession foncière en RDC devrait contribuer à un changement d'attitude afin de faire de la terre une source de bien-être et non de privation de paix et de stabilité. Il est, à cet égard, important non seulement de s'intéresser à connaître les règles qui régissent l'accès à une concession foncière, mais aussi de les respecter et de veiller à les faire respecter dans son propre intérêt et dans celui des autres et de toute la société.

Il est nécessaire de respecter les règles impératives qui sont établies en matière d'acquisition d'une concession foncière et d'urbanisme, car leur violation est sanctionnée par la nullité du contrat de concession (art. 204 de la loi du 20 juillet 1973 précitée). Par ailleurs, des sanctions pénales et administratives sont également prévues à l'encontre de tout agent qui ne respecterait pas la loi dans l'accomplissement de sa mission.

D'où, l'intérêt de procéder régulièrement à des formations et des évaluations des agents particulièrement de l'administration foncière.

Ce guide présente particulièrement, d'une part, les différents droits fonciers qu'une personne peut acquérir en droit congolais et, d'autre part, la procédure à suivre pour obtenir une concession foncière en RDC. Il relève aussi les bonnes et mauvaises pratiques observées dans ce processus.

Les mauvaises pratiques indiquées doivent aider à tirer de bonnes leçons en évitant de les reproduire et les bonnes pratiques nécessitent d'être soutenues afin de contribuer à l'amélioration de la loi en matière foncière, qui pose, par ailleurs, certains problèmes. Une harmonisation des textes juridiques applicables en matière foncière s'avère aussi indispensable afin de réduire les conflits fonciers naissant des contradictions entre certains textes.

Pour faciliter l'accès aux titres fonciers et assurer une sécurisation plus efficace des droits fonciers, surtout des plus vulnérables, il est nécessaire de porter, à la connaissance des usagers, la nomenclatures des droits, taxes et autres redevances en matière foncière par affichage et de revoir significativement à la baisse les frais d'accès à ces titres pour permettre à tous ceux qui ont des droits immobiliers de les faire enregistrer et de mieux les protéger.

Pour éviter les interférences et incohérences entre autorités publiques, qui sont justifiées souvent aussi par le manque ou l'insuffisance de communication d'informations entre services étatiques, il est important de mettre en place des mécanismes de concertation et de coordination entre les différents services étatiques, qui interviennent en matière foncière, en impliquant également les autorités coutumières lorsqu'il s'agit de terres rurales.

Pour éviter les interférences et incohérences entre autorités publiques, qui sont justifiées souvent aussi par le manque ou l'insuffisance de communication d'informations entre services étatiques, il est important de mettre en place des mécanismes de concertation et de coordination entre les différents services étatiques, qui interviennent en matière foncière, en impliquant également les autorités coutumières lorsqu'il s'agit de terres rurales.

Avant de renouveler les titres de grandes concessions, il est nécessaire de demander l'avis des spécialistes des services de l'aménagement du territoire, qui devrait être formulé en tenant compte de l'évolution démographique. Cette solution permet de lutter contre une attribution disproportionnée des terres, en évitant qu'un petit groupe de personnes détiennent la plus grande partie de terres, alors qu'une très grande partie de la population n'arrive pas à satisfaire ses besoins en terre. Il y a nécessité de la mise à jour des plans d'aménagement au niveau local, provincial et national pour une bonne gestion foncière.

En plus de la connaissance des règles sur les différents droits fonciers et sur la procédure d'acquisition d'une concession foncière, une meilleure compréhension des problèmes fonciers et la recherche de leur solution exigent aussi une bonne connaissance du vocabulaire utilisé pour appréhender les réalités foncières. D'où, l'intérêt de se doter également d'un lexique des termes fonciers dont l'usage est aussi indispensable pour les agents de l'administration foncière, le personnel judiciaire et toute la population.

# ANNEXES

## GUIDE PRATIQUE D'ACQUISITION D'UNE CONCESSION FONCIERE.

### **ANNEXE 1**

PRINCIPAUX TEXTES JURIDIQUES AYANT INSPIRE CE GUIDE

### **ANNEXE 2**

SCHEMA ILLUSTRATIF DE LA PROCEDURE D'OBTENTION  
D'UN CERTIFICAT D'ENREGISTREMENT

### **ANNEXE 3**

SCHEMA ILLUSTRATIF DE LA PROCEDURE D'ACQUISITION  
DES BIENS (TERRES) SANS MAITRE

### **ANNEXE 4**

SCHEMA ILLUSTRATIF DE LA PROCEDURE  
D'ACQUISITION DES BIENS (TERRES) ZAIRIANISES

### **ANNEXE 5**

LA COMPILATION DES CAUSES IDENTIFIÉES  
DANS LES 7 PLANS D'ACTION DE SÉCURITÉ

# ANNEXE 1

## PRINCIPAUX TEXTES JURIDIQUES AYANT INSPIRE CE GUIDE

- 1 Constitution de la République Démocratique du Congo  
Modifiée par la Loi n° 11 /002 du 20 janvier 2011
- 2 Décret du 20 juin 1960 portant mesurage et bornage des terres.
- 3 Ordonnance n° 98 du 13 mai 1963 portant mesurage et bornage des terres
- 4 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, J.O.R.D.C., n° 5, 5 avril 2006.
- 5 Ordonnance n° 74-148 du 2 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés.
- 6 Décret-loi n° 031 du 8 octobre 1997 portant actualisation de la dénomination des entités et autorités administratives.
- 7 Loi no 011-2002 du 29 aout 2002 portant Code forestier.
- 8 La note explicative du Secrétaire Général aux affaires foncières du 31 août 2011 concernant les attributions des services urbains et provinciaux.
- 9 Loi no 11/022 du 24 décembre 2011 portant principes fondamentaux relatifs à l'agriculture.
- 10 Loi no 15/015 du 25 aout 2015 fixant le statut des chefs coutumiers.
- 11 La note circulaire de Son Excellence Monsieur le Ministre des affaires foncières n° 001 du 18 novembre 2017 concernant les mesures d'encadrement pour l'assouplissement des pratiques, règles et procédures dans le traitement des dossiers fonciers.

1. La note circulaire de Son Excellence Monsieur le Ministre des affaires foncières n° 001 du 18 novembre 2017 concernant les mesures d'encadrement pour l'assouplissement des pratiques, règles et procédures dans le traitement des dossiers fonciers.

République Démocratique du Congo  
 Kinshasa, le 18 NOV 2017

  
**Ministère des Affaires Foncières**  
*Le Ministre*

Rép. Dém. du Congo MINISTÈRE DES AFFAIRES FONCIÈRES DIRECTION DE L'INSPECTION	GGUMBIER REÇU LE 22 NOV 2017 N° D'ENTRÉE 776 AGENT
---	--

Transmis copie pour information à :

- Son Excellence Monsieur le Président de la République, Chef de l'Etat  
*(avec l'expression de nos hommages les plus déférents)*  
 Palais de la Nation  
 à Kinshasa/Gombe
- Son Excellence Monsieur le Premier Ministre, Chef du Gouvernement  
 Hôtel du Gouvernement  
 à Kinshasa/Gombe
- Monsieur le Secrétaire Général aux Affaires Foncières  
 à Kinshasa/Barumbu
- Monsieur le Directeur des Titres Immobiliers/Conservateur en Chef  
 à Kinshasa/Barumbu
- ✓ - Monsieur le Directeur de l'Inspection  
 à Kinshasa/Barumbu

**A Tous les Conservateurs des Titres Immobiliers et Chefs de Division du Cadastre de la République Démocratique du Congo**

**NOTE CIRCULAIRE N° 001**  
**A L'ATTENTION DES MESDAMES ET MESSIEURS LES CONSERVATEURS DES TITRES IMMOBILIERS ET CHEFS DE DIVISION DU CADASTRE DES CIRCONSCRIPTIONS FONCIÈRES DE LA REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO**

Concerne : **Mesures d'encadrement pour l'assouplissement des pratiques, règles et procédures dans le traitement des dossiers fonciers**

**Mesdames et Messieurs,**

Il m'est revenu de constater, après cinq mois à la tête du Ministère des Affaires Foncières, que certaines pratiques de mauvais augure se sont érigées en règle dans différentes procédures du traitement des dossiers dans vos Circonscriptions foncières, parfois entretenue par vous et/ou vos collaborateurs à différents échelons.

Ces pratiques sont de nature à ternir l'image de nos services au point qu'elles découragent les requérants qui sollicitent d'obtenir des titres fonciers et immobiliers auprès de vous. La présente note constitue une interpellation après la séance de travail que nous avons eue avec vous, pendant toute la journée du 08/11/2017, et appelle à observer (par vous) les mesures suivantes devant consolider et améliorer vos différentes prestations :

**I. DE LA REDUCTION DU DELAI DE TRAITEMENT DES DOSSIERS.**

A dater de ce jour et comme il a été convenu après analyse des différentes étapes de procédures lors du traitement du dossier, un délai de 15 jours ouvrables maximum est accordé pour terminer tout dossier vous soumis pour l'obtention du Contrat de location, du Certificat d'enregistrement (conversion) et de transfert des propriétés (mutation).

**II. DES ETAPES DE PROCEDURES**

Il s'observe ce jour, de longues procédures dans le traitement des dossiers vous soumis pour l'obtention des titres (15 procédures répertoriées) à tel enseigne que obtenir un titre de propriété dans la Ville de Kinshasa est devenu un mythe ou mieux un "parcours du combattant".

C'est à ce titre qu'après étude par nos Experts et, spécialement dans le souci d'améliorer le climat des Affaires, il vous est demandé de compresser toutes ces différentes procédures en 5 procédures de la manière suivante :

1. Requête du requérant, analyse et demande des travaux au Cadastre.
2. Ordre de mission, descente sur terrain, feuille de calcul, croquis de situation, procès-verbaux et rapport administratif.
3. Numéro cadastral, et signature de tous les actes du cadastre par le Technicien et le Chef de Division du Cadastre.
4. Préparation de tous les actes du domaine foncier, de l'enregistrement et notariat, de la taxation et paiement (Trésor Public, EAD et sécurisation).
5. Réception au registre journal et signature de tous les actes et titres par le Conservateur des Titres Immobiliers, expédition.

**III. DE LA REDUCTION DES FRAIS A PERCEVOIR**

D'aucun se souviendra que l'essentiel de notre séance de travail susdite avait comme principale préoccupation, le souci d'améliorer l'image de nos services et de dégager le mythe qui plane sur l'obtention du titre dans vos différentes circonscriptions foncières.

C'est pour cette raison que des solutions pratiques ci-après seront mises en œuvre, et applicable dans toutes les Circonscriptions Foncières de la République.

N° 27, Croisement des Avenues de la Gombe et Batetela. Kinshasa/Gombe  
 Tél : (+243) 81 500 10 88 - (+243) 81 580 30 27

# ANNEXE 2

## SCHEMA ILLUSTRATIF DE LA PROCEDURE D'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'ENREGISTREMENT

ETAPE	Description	Commentaire
1	Lettre de demande d'établissement du certificat d'enregistrement	Adressée au Conservateur des titres immobiliers par le demandeur
2	Demande des travaux au cadastre	Le conservateur des titres immobiliers par le biais du bureau du domaine foncier
3	Etablissement des PV de mise en valeur et croquis	Sur base d'un ordre de mission établi par le Chef de division de cadastre. Les PV sont dressés et signés par les géomètres du cadastre
4	Transmission du dossier au Conservateur des titres immobiliers pour établissement de titre	Par le chef de division de cadastre après qu'il ait signé le croquis et contresigné les procès-verbaux.
5	Etablissement de la feuille de calcul	Par le bureau taxation
6	Préparation du contrat	Par le bureau du domaine foncier. Il peut s'agir du contrat de concession perpétuelle ou du contrat de concession ordinaire selon les catégories
7	Signature de la lettre du contrat	Par le conservateur des titres immobiliers

8	Etablissement d'une note de perception	Par le bureau de taxation et recouvrement, l'ordonnancement par la DGRAD et/ou la régie financière selon les cas.
9	Paiement des frais	Le principe veut que cela soit fait à la banque par le requérant.
10	L'apurement des frais	Par le comptable public.
11	Deuxième signature du contrat	Par le Conservateur immobilier ou autre autorité compétente selon la dimension de la concession.
12	Intervention du contrat	Par le bureau du domaine foncier. Il s'agit de donner le numéro du contrat
13	Rédaction du certificat et octroi de numéro, volume et folio	Par le bureau enregistrement.
14	Transmission au bureau du domaine foncier pour la mise à jour sur la fiche du domaine	Par le bureau enregistrement.
15	Retransmission au bureau enregistrement pour vérification et paraphe du chef de bureau enregistrement	Par le bureau domaine.
16	Transmission du certificat d'enregistrement au conservateur pour signature	Par le chef de bureau enregistrement.
17	Transmission au bureau enregistrement	Par le secrétariat du CTI
18	Retrait du certificat d'enregistrement	Par le demandeur accompagné d'une lettre de transmission.
19	Accusé de réception	Par le demandeur

# ANNEXE 3

## SCHEMA ILLUSTRATIF DE LA PROCEDURE D'ACQUISITION DES BIENS (TERRES) SANS MAITRE

ETAPE	Description	Commentaire
1	Existence préalable d'un certificat d'enregistrement	Constat/identification physique du bien présumé sans maître et couvert par un certificat d'enregistrement.
2	Investigation, enquête sur le bien	Par une équipe d'expert de la Direction des biens sans maître/Secrétariat Général munie d'un ordre de mission.
3	Etablissement d'un rapport détaillé et documenté de la Direction des biens sans maître présenté au Secrétaire Général	Adressé au Directeur de la Direction des biens sans maître par l'équipe d'investigation et transmis par le Secrétaire Général au Ministre des affaires foncières.
4	Prise d'arrêté ministériel	Le ministre des affaires foncières devra se rassurer par une contre vérification du contenu du rapport avant la signature de l'arrêté.
5	Publication de l'arrêté au journal officiel	C'est une manière de proposer l'offre aux potentiels demandeurs intéressés par le bien sans maître
6	Evaluation de la valeur vénale du bien par un expert immobilier	En vue du paiement des impenses par le bénéficiaire éventuel du bien. L'impense est une somme d'argent représentant la valeur du bien sans maître pour une éventuelle rétrocession à l'ancien concessionnaire

7	Manifestation d'intérêt	Il s'agit de mettre les demandeurs en concurrence.
8	Attribution du bien au demandeur sélectionné	Les demandeurs prennent au préalable connaissance de la valeur
9	Paiement des impenses au trésor public	Par le bénéficiaire du bien sans maître
10	Transmission du dossier au conservateur des titres immobiliers pour la procédure d'établissement de titre	Le Conservateur des titres immobiliers se rassure du paiement des impenses et des autres droits fixes d'enregistrement.
11	Etablissement du titre au nom du bénéficiaire du bien	Par le Conservateur des titres immobiliers du lieu où est situé le bien.

**NOTE IMPORTANTE :**

*La procédure contentieuse concernant les biens zairianisés est de la compétence d'une commission établie au ministère des finances. Elle constate la défaillance de l'acquéreur et remet le bien à l'Etat. La procédure échappe donc aux cours et tribunaux.*

# ANNEXE 4

## SCHEMA ILLUSTRATIF DE LA PROCEDURE D'ACQUISITION DES BIENS (TERRES) ZAIRIANISES

ETAPE	Description	Commentaire
1	Constat de défaillance de l'ancien acquéreur	La défaillance peut consister au manquement de plusieurs obligations. C'est notamment l'obligation de rentabiliser les biens, l'obligation de garder les travailleurs, etc. En principe, la DGDP assure le suivi et la vérification de l'accomplissement des obligations par les acquéreurs.
2	Demande du requérant	Elle est adressée au Ministre des Finances
3	Examen de la demande	Consultation de l'annuaire des biens zairianisés par la DGDP (ex OGDP) à la demande du Ministre qui sollicite son avis au regard de la demande. La DGDP mène des investigations après consultation du dossier du bien concerné et dresse un rapport. En principe et en pratique le Ministère des affaires foncières (les services de l'administration foncière) et le Ministère de l'agriculture sont associés aux investigations. Une descente sur terrain est effectuée.
	Analyse de l'état du bien (terre) sollicité	
4	Saisine du Gouverneur de la Province	La DGDP adresse une lettre au Gouverneur de la province concernée, pour lui demander l'avis sur le bien zairianisé.
5	Etablissement d'un PV sur l'état du bien	Par les experts de la DGDP après investigation et descente sur terrain. L'état du bien concerne plusieurs aspects notamment : la valeur vénale, la superficie, l'état juridique, etc.
6	Lettre d'attribution adressée au requérant par le Ministre des finances	La lettre détermine les obligations de l'acquéreur notamment : le paiement des droits dus (les impenses) relativement à la mise en valeur, la prise en compte des populations jouissant du fond ?

7	Paiement effectif des droits dus (les impasses)	Les preuves de paiement doivent figurer dans le dossier physique. Les impasses servent notamment à indemniser les anciens propriétaires.
8	Délivrance du titre de cession de propriété (L'attestation de cession de propriété)	Par le Ministre des finances
9	Délivrance de l'attestation d'apurement de la dette	Par la DGDP
10	Transmission du dossier au Ministre des affaires foncières	Par le Ministre des finances
11	Instruction du Conservateur concerné	Par le Ministre des affaires Foncières
12	Etablissement du Certificat d'enregistrement	Par le Conservateur des titres immobiliers. Pour rappel, les services de l'administration foncière sont associés déjà à l'étape 3 des enquêtes

**NOTE IMPORTANTE :**

*La procédure contentieuse concernant les biens zairianisés est de la compétence d'une commission établie au ministère des finances. Elle constate la défaillance de l'acquéreur et remet le bien à l'Etat. La procédure échappe donc aux cours et tribunaux.*

# ANNEXE 5

1. La compilation des causes identifiées dans les 7 plans d'action de sécurité des 7 territoires concernés. Certaines causes ne se retrouvent pas dans certains territoires. D'autres causes ont été identifiées dans tous les territoires. C'est notamment le cas de la corruption, de l'impunité, de l'ignorance, de la mauvaise répartition des terres, la non-considération du genre dans le partage des terres familiales, etc.

N°	Causes de conflits fonciers	Actions à mener
0	La corruption, le trafic d'influence et l'impunité comme causes transversales	<p>Elaborer et présenter des documents d'analyse/diagnostique sur la manifestation de la corruption et les acteurs et/ou institutions impliqués dans des filières/service affectées par la corruption (demande des terres, cadastre, titres, etc.)</p> <hr/> <p><b>Concevoir et exécuter effectivement :</b></p> <p>1. Un programme spécifique (multisectoriel) de lutte contre la corruption, le trafic d'influence et l'impunité dans tous les services du domaine foncier</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Formations</b> sur des mesures anticorruptions</li> <li>- <b>Elaboration des Plans</b> opérationnels de lutte contre la corruption</li> <li>- Exécution effective et en suivi effectif de ces plans opérationnels</li> <li>- Evaluation participative et inclusive des plans anticorruptions</li> </ul> <p>2. Des politiques de <b>recours aux nouvelles technologies</b> dans tout le processus de gestion du domaine foncier.</p> <hr/> <p>Envisager ces programmes anticorruptions à plusieurs niveaux : provinces, villes, communes, territoires, chefferies sur dans des filières/services particulièrement affectées par la corruption.</p>

N°	Causes de conflits fonciers	Actions à mener
1	Répartition inéquitable des terres face à la démographie et aux besoins vitaux présents et à venir	<p>Cartographier et inventorier les concessions foncières pour :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Connaître les propriétaires</li> <li>2. Analyser la régularité dans l'acquisition</li> <li>3. Analyser l'occupation des terres par rapport à la situation démographique actuelle</li> </ol> <hr/> <p>Faire <b>une projection d'aménagement du territoire à long terme prenant en compte</b> : la Démographie – les concessions pour l'agriculture, l'élevage, etc. – les activités vitales pour la population (écoles, hôpitaux, marchés, sport et loisir, culture, etc.)</p> <hr/> <p>Examiner au cas par cas des cahiers de charge de chaque concessionnaire pour identifier chaque engagement, son niveau d'exécution et les mesures à prendre conformément à la loi et aux contrats de concession</p> <hr/> <p>Envisager les mécanismes de redistribution des terres prenant en compte, les évolutions démographiques à moyen et long terme ainsi que les analyses des besoins vitaux des populations dans une approche sensible aux conflits et au genre.</p>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ignorance de la loi,</li> <li>• Mauvaise application de la loi foncière,</li> <li>• Manque de volonté des autorités compétente à appliquer cette loi (le mépris de la loi)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concevoir <b>des guides pratiques illustrés</b> et faciles à suivre sous forme « des tâches à accomplir ou ce qu'il faut suivre ou encore ce qu'il faut vérifier » en cas de transaction (vente, achat, cession, etc.) en matière foncière et</li> <li>• <b>Diffuser largement</b> ce guide.</li> </ul> <hr/> <p>Mettre en place un système d'accompagnement technique/pratique des populations (y compris les femmes et les jeunes) qui souhaitent acquérir et vendre des terres.</p>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inadéquation de certaines dispositions de la « loi foncière » avec la pratique coutumière</li> <li>• Existence de plusieurs textes juridiques applicables sur la terre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier des dispositions inapplicables et ou inappropriées et proposer des adaptations réalistes ;</li> <li>• Envisager une lecture parallèle et complète des textes qui s'appliquent à la terre et proposer des textes harmonisés et cohérents : (Code minier, code foncier, loi sur l'environnement, loi portant principes sur l'agriculture, code forestier, loi sur les hydrocarbures, règles sur les infrastructures)</li> </ul> <p>La loi portant statut des chefs coutumiers et leurs mesures d'application a aussi des incidences sur la gestion du domaine foncier.</p> <p>uide.</p>

N°	Causes de conflits fonciers	Actions à mener
4	Lotissements désordonnés	Vulgariser les procédures de lotissement auprès des autorités et des populations en prenant en compte la représentativité des hommes, des femmes, des jeunes et des groupes particulièrement vulnérables.
5	Déguerpissement de la population suite au manque d'enquête au sujet de vacance de terre au niveau du Ministère des Affaires Foncières.	<p>Informers et former les autorités locales et la population (y compris les femmes et les jeunes) sur les modes d'acquisition des terres dans les milieux ruraux.</p> <p><b>Respecter</b> scrupuleusement l'obligation de réaliser <b>les enquêtes préalables</b> dans le respect de la procédure y afférente.</p>
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cupidité, corruption dans le service des affaires foncières et d'autres services impliqués dans l'attribution des terres et des titres fonciers.</li> <li>• Délivrance d'un titre à plusieurs personnes pour un même espace.</li> </ul>	<p><b>VOLET PREVENTION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Répertorier les services impliqués dans le processus de distribution des terres à différents niveaux</li> <li>• Mettre en place un mécanisme de dénonciation anonyme d'exigence ou de proposition de la corruption au sein des services étatiques impliqués dans la distribution des terres à différents niveaux ;</li> <li>• Documenter les pratiques de corruption au sein des services étatiques impliqués dans la distribution des terres à différents niveaux, les faire savoir, concevoir des mécanismes d'y mettre fin ou de les réduire et sensibiliser contre les pratiques</li> </ul> <p><b>VOLET REPRESSION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Documenter des cas de délivrance d'un même titre à plusieurs personnes sur un même espace et enquêter contre le personnel impliqué dans la délivrance de ces titres ;</li> <li>• Organiser des procès publics au sein des services étatiques impliqués dans la cession des droits fonciers contre des cas de corruption ;</li> <li>• Exécuter effectivement les peines/Sanctionner les spoliateurs reconnus des espaces verts publics ou privés de l'Etat ;</li> <li>• Faire large publicité des audiences et des peines prononcées contre la corruption pour sensibiliser la population et l'encourager à dénoncer.</li> </ul>

N°	Causes de conflits fonciers	Actions à mener
7	Déconsidération du genre dans la distribution de la terre familiale ou l'héritage lors de la succession en référence aux pratiques ou principes coutumiers	<p>Documenter des cas de succession et le traitement des enfants filles et garçons dans la distribution de l'héritage.</p> <hr/> <p>Corriger les inégalités tout en veillant à la cohésion familiale.</p> <hr/> <p>Sensibiliser les communautés sur le nouveau code de la famille avec un accent particulier sur les droits des hommes et des femmes à être traité de manière égale.</p>
8	Défaillance de l'autorité de l'Etat dans les contrôles des migrants (flux migratoires incontrôlés)	<p>Examiner les failles existant dans le système de contrôle des migrations illégales</p> <hr/> <p>Renforcer les outils de contrôle des migrations illégales.</p> <hr/> <p>Renforcer les capacités des autorités locales à mettre en place des mécanismes de contrôle des flux migratoires.</p>
9	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Envahissement des pâturages par les agriculteurs</li> <li>• Divagation des bêtes et dévastation des cultures par les animaux domestiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sécuriser physiquement les éleveurs et agriculteurs victimes d'actes de destruction méchantes de leurs biens, souvent par des personnes armées ;</li> <li>• Responsabiliser les éleveurs à clôturer les pâturages ;</li> <li>• Obliger chaque personne voulant s'adonner à l'élevage à disposer préalablement d'un lieu (propre ou loué) de pâturage</li> <li>• Evaluer régulièrement les dommages causés par les bêtes ou des individus et indemniser les victimes de destruction méchantes bêtes par des humains, des champs par les vaches et autres animaux domestiques non encadrés.</li> </ul>

N°	Causes de conflits fonciers	Actions à mener
10	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non reconnaissance des limites du Parc par la population riveraine ;</li> <li>• Empiètement des limites</li> <li>• Manque de collaboration de l'ICCN et non restitution de l'ICCN des rétrocessions de 30% des revenus à la communauté</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Associer la population dans la reconnaissance des limites du PNVi (Parc National des Virunga de 1953) ;</li> <li>• Renforcer les mécanismes d'information et de traçabilité des recettes générées par le parc</li> <li>• Assurer la gestion transparente des recettes dans le financement des projets HIMO de développement</li> </ul>
11	Capacités très limitées de prévention et de gestion des conflits par des autorités à différents niveaux.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer des formations continue : en prévention, gestion et transformation des conflits en particulier dans le domaine foncier ;</li> <li>• Assurer l'accompagnement pratique des autorités locales dans la gestion des conflits existant en appliquant les techniques de gestion et de transformation des conflits ;</li> <li>• Renforcer l'accompagnement pratique dans la mise en place des mécanismes de prévention des conflits en particulier dans le domaine foncier au sein des administrations foncières.</li> </ul> <hr style="border: 1px solid black; margin: 10px 0;"/> <p>Encourager les mécanismes alternatifs de conflits fonciers en lieu et place des recours judiciaires dans le domaine foncier.</p>

Ce document a été rédigé par le Professeur **Jean-Petit MULUME ZIHALIRWA** sous la supervision de Monsieur **Thierry KAMBERE KATSONGO**, Chef d'Equipe de VNG International et la Coordination du Secrétaire Général aux affaires foncières, Monsieur **MUGANGU KULIMUSHI Gérard**.

Ce document a été réalisé avec l'appui financier du Royaume des Pays-Bas dans le cadre du programme CISPE PAMOJA INAWEZEKANA/ENSEMBLE C'EST POSSIBLE, mis en œuvre par OIM, CORDAID, VNG International et PAX.



Royaume des Pays-Bas