Image not found or type unknown

ANALYSE ET COMMENTAIRE JURIDIQUE SUR L'ARRETE MINISTERIEL N°002/CAB/MIN/ETAT/AF/EFONCIAS/M/2025 DU 20 FEVRIER 2025 PORTANT INTERDICTION DES MORCELLES INFORMELS DES PARCELLES

Actualité législative publié le **26/03/2025**, vu **2121 fois**, Auteur : Maître LEPAGE BUSHABU MINGA

Cet article se propose de faire une analyse critique de l'Arrêté ministériel n° 002/CAB/MIN/ETAT/AF/EFONCIAS/M/2025 DU 20 FEVRIER 2025 interdisant des morcellements informelles en RD Congo.

ANALYSE ET COMMENTAIRE JURIDIQUE SUR L'ARRETE MINISTERIEL N°002/CAB/MIN/ETAT/AF/EFONCIAS/M/2025 DU 20 FEVRIER 2025

Par Maître BUSHABU MINGA Lepage,

Avocat d'entreprises, Doctorant à l'Université de Kinshasa et Chercheur en Droit des Affaires

INTRODUCTION

Dans le cadre de l'amélioration du Droit foncier congolais, Madame le Ministre des Affaires foncières a signé un arrêté interdisant les morcellements informels. Ce nouvel arrêté ministériel fixe la superficie minimale des terrains concédés en République Démocratique du Congo. Cela constitue une avancée majeure en matière de gestion foncière et d'urbanisme. Etant donné qu'il vise à mettre un terme à l'anarchie foncière qui engendre des désordres urbanistiques et des conséquences sociales et environnementales préoccupantes. Toutefois, il soulève également des préoccupations quant à la limitation du droit de jouissance des concessionnaires sur leurs terrains, ainsi qu'au sort des morcellements antérieurs à son entrée en vigueur.

Nous nous proposons ci-dessous d'établir dans un premier temps le contexte qui justifie la prise de cet arrêté tout en relevant les innovations qu'il apporte en Droit foncier congolais d'une part, et d'autre part nous soulignons tant soit peu les défis et difficultés de sa mise en oeuvre au regard des certains principes fondammentaux en matière foncière.

1. **Contexte et Justifications de l'Arrêté**

Il est important de mentionner que cet arrêté s'appuie sur plusieurs textes législatifs et réglementaires, notamment la Constitution, la Loi foncière de 1973 modifiée en 1980, ainsi que diverses Ordonnances régissant l'urbanisme et l'aménagement du territoire en RDC. Il s'inscrit dans la volonté de l'État de mieux structurer l'espace urbain et de prévenir les abus liés aux morcellements illégaux des parcelles.

Les motivations principales de cette réglementation sont :

- Lutter contre l'urbanisation anarchique, qui entraîne une densité excessive, des conflits fonciers et des empiètements illégaux ;
- Améliorer la distribution des services publics (eau, électricité, assainissement), souvent perturbée par un découpage foncier désordonné ;
- Renforcer la sécurité des habitants, en évitant la prolifération de constructions précaires exposées aux risques d'incendies et d'effondrements ;
- Préserver l'environnement, en réduisant la pression foncière et en améliorant la gestion des déchets et des eaux pluviales.

2. Inovations introduites par l'Arrêté:

De l'analyse minicieuse de cet acte reglèmentaire, nous avons identifié plusieurs mesures fondamentales, introduites dans le Droit foncier congolais, visant à mieux encadrer la gestion foncière. il s'agit de:

- L'interdiction stricte du morcellement illégal des parcelles dans les zones urbaines (article 1) ;
- L'obligation d'une autorisation préalable pour toute opération de morcellement, délivrée par l'autorité compétente après vérification de la conformité aux normes d'urbanisme et d'environnement (article 2) ;
- La fixation d'une superficie minimale des parcelles issues d'un morcellement à 300 m², et des nouveaux lotissements à 30 m² par parcelle (article 3) ;
- L'interdiction aux services cadastraux et aux conservateurs fonciers* d'octroyer des numéros cadastraux ou de valider des transactions sur des parcelles ne respectant pas ces nouvelles exigences (article 4) ;
- La sanctions sévères contre les contrevenants, conformément aux dispositions légales en vigueur (article 5).

Cependant, il y a lieu de s'interroger sur l'avenir de certains principes fondamentaux de droit dont l'arrêté semble malheureusement heurter. il s'agit entre autres :

1. Du d**roit de Jouissance des Concessionnaires : Une Contrainte Majeure**

Si cet arrêté se veut un outil d'organisation foncière, il pose également la question de la limitation du droit de jouissance des concessionnaires sur leurs propres terrains. il s'agit notamment de:

- **L'atteinte à la liberté d'exploitation foncière** : Un concessionnaire, bien que détenteur légal d'une parcelle, ne peut plus librement en disposer en la divisant selon ses besoins, ce qui peut restreindre sa capacité à optimiser son investissement immobilier.
- **L'Incidences économiques** : L'impossibilité de fractionner une grande parcelle peut empêcher un propriétaire de vendre une partie de son terrain pour financer d'autres projets, ce qui impacte directement son patrimoine et ses opportunités financières.
- **La rigidité des transactions foncières** : Le morcellement étant soumis à autorisation, les délais administratifs et les critères réglementaires stricts peuvent ralentir ou empêcher certains projets immobiliers, créant une incertitude juridique et économique pour les

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

propriétaires fonciers.

1. **Cas des Morcellements Anciens et Informels**

L'application de cet arrêté soulève également des interrogations sur le statut des parcelles issues de morcellements antérieurs à sa publication :

- **Morcellements informels antérieurs non enregistrés au cadastre** : De nombreux propriétaires ont procédé à des divisions foncières de manière informelle, sans que celles-ci soient officialisées par le cadastre. L'arrêté ne précise pas si ces cas seront régularisés ou annulés, ce qui risque de créer un vide juridique.
- **Parcelles inférieures à 300 m² déjà titrées et concédées** : Certaines parcelles, bien qu'inférieures à la superficie minimale imposée, ont déjà été enregistrées et concédées à des tiers par le passé. L'arrêté ne clarifie pas le sort de ces titres, notamment en cas de mutation ou de revente.
- **Parcelles dont la procédure d'obtention des titres est en cours au cadastre** : Certaines demandes de titres fonciers étaient en cours de traitement avant la publication de l'arrêté. Il n'est pas précisé si ces demandes seront validées selon les anciennes normes ou si elles seront soumises aux nouvelles restrictions, ce qui peut entraîner des litiges administratifs et fonciers.

1. **Impacts et Défis de l'Application**

Bien que cet arrêté vise une meilleure organisation du territoire, plusieurs défis pourraient freiner son application effective :

- *L'efficacité du contrôle administratif* : L'application stricte de ces mesures nécessitera des inspections rigoureuses et une répression efficace des infractions foncières.
- *La Sensibilisation des citoyens* : Il sera essentiel de mener des campagnes d'information pour garantir que les propriétaires fonciers et les promoteurs immobiliers comprennent et respectent ces nouvelles règles.
- *La Gestion de la pression foncière et spéculation immobilière* : Avec l'augmentation de la superficie minimale requise, les prix des terrains risquent de grimper, rendant l'accès à la propriété plus difficile pour les populations à faible revenu.
- *Les Capacités administratives* : Les services fonciers devront être renforcés en personnel et en moyens techniques pour éviter les lenteurs bureaucratiques et garantir un traitement efficace des demandes d'autorisation.
- *L'Équilibre entre réglementation et droit de jouissance* : L'État devra trouver un juste milieu entre l'impératif d'aménagement urbain et la préservation du droit des concessionnaires à exploiter leurs terres selon leurs besoins.

Conclusion

L'Arrêté Ministériel N°002/CAB/MIN/ETAT/AF/EFONCIAS/M/2025 constitue un instrument important pour un aménagement urbain plus structuré en RDC. En réglementant strictement le morcellement des parcelles, il vise à favoriser un cadre de vie plus harmonieux et sécurisé. Cependant, son application stricte pourrait soulever des contestations liées à la restriction du droit de jouissance des concessionnaires et à l'incertitude entourant les morcellements antérieurs. Il est donc essentiel d'adopter une approche équilibrée, tenant compte des impératifs d'urbanisme tout en garantissant les droits des propriétaires fonciers. Un suivi constant et des ajustements stratégiques seront indispensables pour assurer un impact durable et bénéfique sur le développement urbain du pays.

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés