Image not found or type unknown

Crédit hypothécaire et les documents à présenter en cas de mutation d'un bien immobilier ou foncier en République Démocratique du Congo

Actualité législative publié le **29/05/2023**, vu **2401 fois**, Auteur : Edmond MBOKOLO ELIMA

L'obligation de bancarisation des opérations de transfert immobilier vise toutes les mutations effectuées par les personnes physiques et morales chaque fois que le prix du bien foncier ou immobilier est égal ou supérieur à 10.000$.

Conditions d'octroi d'un crédit hypothécaire et les documents à présenter en cas de mutation d'un bien immobilier ou foncier en République Démocratique du Congo.

Pour permettre au Gouvernement congolais de maximiser les recettes de l'Etat, notamment par une meilleure captation des droits proportionnels d'enregistrement sur le transfert de propriété (mutations) et l'inscription hypothécaire, en date du 08 mai 2023, son Excellence Nicolas KAZADI KIMA-NZUJI, Ministre des Finances avait signé conjointement avec son Homologue des Affaires Foncières, Son Excellence Aimé SAKOMBI MOLENDO, l'arrêté interministériel n°0076/CAB/MIN.AFF.FONC/ASM/TMM/2023 et 010/CAB/MIN/FINANCES/2023 modifiant et complétant l'arrêté interministériel n°0116/CAB/MIN.AFF.FONC/ASM/JMI/2021 et n°089/CAB/MIN/FINANCES/2021 du 03 juin 2021 portant bancarisation des opérations foncières et immobilières à travers la République Démocratique du Congo.

Par ailleurs, cette règlementation concerne les opérations de mutations des titres immobiliers et des prêts hypothécaires consentis par les banques et autres instituions foncières non bancaires mais agréées par l'Etat.

Néanmoins, l'obligation de bancarisation des opérations de transfert immobilier vise toutes les mutations effectuées par les personnes physiques et morales de nationalité congolaise ou étrangère, chaque fois que le prix du bien foncier ou immobilier est égal ou supérieur à l'équivalent en franc congolais de **10.000 dollars américains (en tenant compte du taux officiel).**

En outre, elle concerne aussi, toutes les opérations d'octroi de crédit hypothécaire, en l'occurrence, l'inscription, la réinscription et la radiation hypothécaires.

Découvrons alors la teneur de l'arrêté précédemment décrit.

1. Les banques concernées

Cette opération doit se faire dans l'une des banques commerciales agréées en République Démocratique du Congo.

2. Les transactions effectuées dans les banques à l'étranger

En ce qui concerne les transactions bancaires ayant eu lieu à l'étranger pour l'achat ou la vente d'un bien se trouvant en RDC, l'acheteur est tenu de présenter l'extrait de son relevé de compte certifié et notarié à la commune du lieu où se trouve l'institution bancaire auprès de laquelle s'est effectuée l'opération.

Aussi, l'attestation de paiement ou l'extrait du compte doit être notarié par les services compétents du lieu où se trouve la banque de l'acheteur. L'expertise et l'évaluation doivent se faire sur base de la mercuriale en vigueur en RDC. S'agissant d'un expert immobilier indépendant agréé, le rapport y produit doit être visé par une commission constituée de trois experts immobiliers de l'Administration Foncière.

3. Liberté de fixation du prix de vente d'un droit immobilier ou foncier

Suivant l'article 3 de l'arrêté interministériel sus-vanté, les parties à une convention de cession à titre onéreux des droits fonciers ou immobiliers sont libres de fixer le prix du bien, objet de leur contrat.

Mais hélas, la mutation des titres immobiliers ne pourra être opérée que sur base du certificat d'expertise accompagné du rapport y relatif d'un expert immobilier agrée conformément au décret n°13/032 du 25 juin 2013 portant réglementation de l'exercice de la profession d'expert immobilier en République Démocratique du Congo, en vue de la détermination de la valeur du bien faisant objet de la transaction.

Néanmoins, au cas où, la valeur vénale détermine par l'expert agrée est supérieur à la valeur déclarée, les droits proportionnels d'enregistrement seront calculés sur base de celle-ci. Au cas où, la valeur vénale est inférieure à la valeur déclarée, les droits proportionnels d'enregistrement seront calculés sur base de cette dernière.

4. Documents à présenter obligatoirement avant toute mutation des titres fonciers ou immobiliers

L'article 4 de l'arrêté interministériel sous examen exige que la mutation puisse se faire que sur présentation des actes passés en forme authentique conformément aux dispositions des articles 231 à 238 de la loi n°73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier, et régime des sûretés, telle que modifiée et complétée par la loi n°80-008 du 18 juillet 1980.

De ce fait, les documents indiqués ci-dessous doivent être présentés auprès du Conservateur des Titres Immobiliers du ressort où se situe l'immeuble ou le bien foncier avant la signature d'un contrat de location, d'un contrat de concession ordinaire ou perpétuelle ainsi que du certificat d'enregistrement.

Il s'agit de :

4.1. Mutation en vertu d'un contrat de vente ou cession

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Pour opérer la mutation sur base d'un contrat de vente ou de cession, il faut présenter obligatoirement les documents ci-après :

- L'acte de vente ou de cession notarié (par le notaire) ;

- L'attestation de paiement du prix de vente délivré par une banque ;

- La note de perception apurée par le comptable public au vu de l'attestation de paiement délivré par la banque ;

- Le certificat d'expertise immobilier accompagné du rapport y afférent délivré par un expert immobilier agrée.

4.2. Mutation en vertu d'une décision judiciaire (jugement ou arrêt)

Il faut la présentation des actes suivants :

- Décision judiciaire (jugement ou arrêt) coulée en force de la chose jugée (qui ne peut plus faire l'objet des voies de recours) de la juridiction de la situation de l'immeuble ;

- Le certificat de non appel ;

Le certificat de non appel est obtenu au cas où le jugement a été rendu contradictoirement, après 30 jours à dater de la signification de la décision judiciaire (en matière civile). En cas d'une décision par défaut, ledit certificat doit être obtenu après un délai de 45 jours, c'est-à-dire 15 jours pour l'opposition et 30 jours pour l'appel conformément à l'article 67 du décret du 07 mars 1960 portant code de procédure civile).

- La note de perception apurée par le comptable public eu vu de l'attestation de paiement délivrée par la banque ;

- Le certificat d'expertise immobilier accompagné du rapport y afférent délivré par un expert immobilier agrée.

4.3. Mutation pour cause de décès (succession)

Pour opérer la mutation en cas de succession ou héritage, il faut réunir les documents suivants :

- L'acte de succession (délivré par l'autorité de l'Etat civil ou son délégué) ;

- L'ordonnance d'investiture du Tribunal de Grande Instance du ressort de l'immeuble dans le délai légal ;

Conformément à l'article 807 de la loi n°87-010 du 1èr août 1987 telle que modifiée et complétée par la loi n°16/008 du 15 juillet 2016, la requête en investiture, en vue d'opérer la mutation par décès des biens fonciers et immobiliers de la succession, sera introduite…au Tribunal de Grande Instance, en indiquant ceux qui viennent à la succession (héritiers ou légataires), la situation des fonds, des immeubles et leur composition.

- La preuve de publication de cette ordonnance d'investiture au journal officiel ;

- La note de perception apurée par le comptable public au vu de l'attestation de paiement délivrée par la banque ;

- Le certificat d'expertise immobilier accompagné du rapport y afférent délivré par un expert immobilier agrée.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

5. Présentation de la preuve de bancarisation de la transaction immobilière en cas d'un acte de donation, décision judiciaire coulée en force de la chose jugée ou pour cause de décès

Le transfert de propriété est toujours à titre gratuit en cas de donation, d'une décision judicaire ou pour cause de décès (en cas de succession ou héritage). Dans ce cas, conformément à l'article 6 de l'arrêté interministériel sous examen, les bénéficiaires ne sont pas tenus de présenter la preuve de bancarisation de la transaction immobilière.

6. Paiement des pénalités en cas de non recours à une banque

Suivant l'article 6 alinéa 2 de l'arrêté interministériel du 08 mai 2023, pour toute transaction immobilière égale ou supérieure à USD 10.000, le non-recours à une institution bancaire expose l'acquéreur au paiement des pénalités calculées sur base de la valeur vénale ou déclarée du bien transigé, dont le taux est fixé dans l'arrêté interministériel portant fixation des taux des droits, taxes et redevances à percevoir à l'initiative du Ministère des Affaires Foncières (arrêté interministériel n°0100/CAB/MIN/AFF. FONC/2020 et n°/CAB/MIN/FINANCES/2020/068 du 02 juin 2020 portant fixation des taux des droits, taxes et redevances à percevoir à l'initiative du Ministère des Affaires Foncières).

7. Condition d'octroi d'un crédit hypothécaire

L'obligation est faite à l'article 7 de l'arrêté sous revue, à toute banque ou toute institution financière non bancaire agréée qui veut procéder à l'octroi d'un crédit hypothécaire, de solliciter l'expertise d'un expert immobilier agrée. La demande de la valeur vénale du bien à hypothéquer est obligatoirement adressée en copies à l'Administration des Titres Immobiliers du ressort et à la Direction Générale des Recettes Administrative, Judiciaire, Domaniales et de Participation (DGRAD).

Le certificat d'expertise et du rapport y afférant de l'expert, doivent être transmis aussi aux services publics sus-visés.

8. Délai pour l'inscription de l'hypothèque aux services immobiliers

Toute banque ou toute institution financière non bancaire agréée qui a consenti un prêt hypothécaire est tenu d'en solliciter l'inscription auprès du Conservateur des titres immobiliers du lieu où la situation de l'immeuble ou fond dans un délai de six mois qui suivent la signature du contrat (prêt hypothécaire) (art 8 de l'arrêté du 08 mai 2023).

9. Responsabilité du paiement de tous les frais hypothécaires

La responsabilité du paiement de tous les frais hypothécaires au Trésor Public revient exclusivement à la banque ou à l'institution financière non bancaire agréée. Par contre, en cas d'attribution judiciaire suivant les clauses contractuelles ou d'insolvabilité du débiteur (dation en paiement ou paiement par voie parée), la mutation au profit de la banque ou de l'institution financière non bancaire agréée ne peut être opérée que sur présentation des preuves de paiement de tous les frais dont elle serait redevable légale.

10. Poursuites pénales et disciplinaires en cas de violation de l'arrêté interministériel du 08 mai 2023

Tout fonctionnaire qui opère une mutation en violation des dispositions de l'arrêté interministériel du 08 mai 2023, est passible des sanctions pénales conformément au code pénal (faux en écriture) et disciplinaire suivant le statut des agents de carrière des services publics de l'Etat (loi

Copyright 2024 Cabinet Kusuma - Tous droits réservés

n°16/013 du 15 juillet 2016 portant statut des agents de carrière des services publics de l'Etat).

C'est ainsi que, l'autorité saisie de la violation des dispositions de cet arrêté transmet le dossier à l'Inspection Générale des Finances (IGF) qui ouvre, sans délai, une enquête. Si après cette dernière les faits sont fondés, les conclusions du rapport d'enquête seront transmises au Procureur Général près la Cour d'Appel pour l'ouverture d'une action publique, sans préjudice de l'action disciplinaire.

Tel est la quintessence de la présente dissertation de droit.

Pour la mise en œuvre de cet arrêté, il est recommandé aux banques ou institutions financières ainsi qu'à d'autres personnes physiques ou morales concernées de bien vouloir solliciter l'assistance d'un avocat inscrit au tableau des avocats congolais pour un accompagnement afin d'éviter tout dérive.

Ecrit à Kinshasa, le 29 mai 2023

Me Edmond **MBOKOLO ELIMA**

Avocat

Chercheur en droit

Tél.: +243822522855

E-mail: edmondmbokolo@gmail.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés