Image not found or type unknown

Opérer la mutation d'un bien immobilier et foncier aux noms des héritiers d'une succession

Actualité législative publié le **12/04/2022**, vu **3155 fois**, Auteur : MBOKOLO ELIMA Edmond

Lorsqu'il s'agit des biens immobiliers et fonciers, la loi congolaise impose aux héritiers de suivre une procédure si importante avant toute mutation, il s'agit bel et bien de l'investiture.

" Condition préalable à observer pour opérer la mutation d'un bien immobilier et foncier aux noms des héritiers d'une succession"

D'aucuns n'ignorent que lorsqu'une personne vient de décéder (le de cujus), l'ensemble de ses droits et obligations (actifs et passifs, patrimoine et dettes....) forment suivant l'article 756 de la loi n°87-010 du 1er août 1987 telle que modifiée et complétée par la loi n°16/008 du 15 juillet 2016, l'hérédité qui passent nécessairement à ses héritiers et légataires.

Alors, lorsqu'il s'agit des biens immobiliers (ex. immeuble) et fonciers (ex. terrain, forêt...), la loi congolaise impose aux héritiers de suivre une procédure si importante avant toute mutation (changement des noms du défunt aux noms des héritiers), il s'agit bel et bien de l'investiture.

En d'autres termes, les héritiers doivent être investis par le juge en leur identifiant nommément, avant que le Conservateur des titres immobiliers arrive à muter le fond ou l'immeuble.

A en croire l'article 807 de la loi sus-évoquée, la requête en investiture, en vue d'opérer la mutation par décès des biens fonciers et immobiliers de la succession, doit être introduite par le liquidateur, soit devant le tribunal de paix si l'héritage ne dépasse pas 1.250.000 FC et au tribunal de grande instance, pour les autres héritages.

En clair, le liquidateur judiciaire ou conventionnel va devoir déposer une requête et les présidents des juridictions sus-visées devront prendre une ordonnance d'investiture qui doit indiquer ispo facto ceux qui viennent à la succession (héritiers), la situation des fonds, des immeubles et leur composition.

Autrement dit, les prescrits de l'article 807 sont d'ordre public. En conséquence, toute mutation faite aux noms des héritiers, sans que ces derniers soient munis d'une ordonnance d'investiture, est nulle et de nullité absolue.

En outre, le Conservateur des titres immobiliers devra éviter d'opérer une telle mutation au cas où, ladite ordonnance fait défaut.

Une pratique contra legem qui impose aux successibles de présenter un jugement confirmatif de liquidateur alors que ceci peut se faire que lorsque dans l'héritage, il y a la présence des héritiers mineurs ou interdit. S'il n'y a en pas, le procès-verbal du conseil de famille désignant conventionnellement un héritier en qualité de liquidateur reste valide.

En définitive, il sied de souligner qu'un certificat d'enregistrement ou contrat de location établit en faveur des héritiers à titre de mutation pour cause de mort, sans passer par la procédure d'investiture est un faux, car obtenu en violation manifeste de la loi.

Me Edmond Mbokolo Elima

Avocat au Barreau de l'Equateur/Mbandaka.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés