



Le titre foncier en République Démocratique du Congo

Conseils pratiques publié le 10/06/2022, vu 593 fois, Auteur : [Maxence Kiyana](#)

Votre fonds est-il couvert par un titre foncier ? En RDC, le droit de jouissance d'un fonds n'est légalement établi que par un certificat d'enregistrement du titre concédé par l'État, en suivant quelques étapes.

Sommaire

1. Titre foncier définition
2. Les droits fonciers et les étapes pour obtenir le titre foncier

.....

1. Titre foncier définition

Le titre foncier est un titre de propriété définitif et inattaquable sur un immeuble (bâti ou non bâti). Il garantit au propriétaire une occupation permanente et durable.

Le titre foncier est un droit de propriété à part entière. Son titulaire peut le mobiliser dans le commerce juridique, c'est-à-dire le vendre, le léguer, le présenter en garantie, etc.

2. Les droits fonciers et les étapes pour obtenir le titre foncier

(Sources : la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des suretés ; l'ordonnance n° 74-148 du 2 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 ; le décret du 20 juin 1960 portant mesurage et bornage des terres; 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; Secrétariat Général des affaires foncières, Guide pratique d'acquisition d'une concession foncière en RDC, mai 2019; ...)

2.1 Les différents droits fonciers susceptibles d'être acquis en droit congolais

2.1.1 La concession perpétuelle (Article 80 de la loi du 20 juillet 1973 précitée)

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

2.1.2 Les concessions ordinaires

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

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

L'emphytéose ne peut être établie pour un terme excédant 25 ans. Ce terme est renouvelable.

Lors des renouvellements, la redevance sera revue et fixée aux taux en vigueur au moment du renouvellement.

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

La superficie est le droit de jouir d'un fonds appartenant à l'Etat et de disposer des constructions, bois, arbres et autres plantes qui y sont incorporés.

La superficie ne peut être établie pour un terme excédant vingt-cinq ans. Ce terme est renouvelable.

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

L'usufruit concédé par l'Etat à une personne sur un fonds est le droit pour elle d'user et de jouir de ce fonds, comme l'Etat lui-même, mais à la charge de le conserver dans son état.

Il ne peut stipuler pour un terme excédant vingt-cinq ans. Ce terme est renouvelable.

L'usufruit ainsi constitué s'éteint par la mort de l'usufruitier avant l'expiration du terme convenu.

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

L'usage d'un fonds est le droit que l'Etat reconnaît à une personne d'en jouir soi-même avec sa famille, soit en y habitant, soit en y créant des entrepôts pour soi-même.

Il ne peut être concédé pour un terme excédant quinze ans. Ce terme est renouvelable.

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

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

En principe, elle est préparatoire à une autre concession. Elle ne peut être accordée pour un terme excédant 3 ans.

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

2.2. Quelle est la procédure d'acquisition d'une concession foncière

ETAPE 1 : La création d'un lotissement pour les terres urbaines et la détermination 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)

Pour les localités érigées en circonscriptions urbaines, le Président de la République ou son délégué fait dresser un plan parcellaire des terrains à concéder.

« Des copies des plans parcellaires ou des tarifs sont déposées et peuvent être consultées au Département ayant l'Urbanisme dans ses attributions, au département des Affaires Foncières, dans les conservations des titres immobiliers pour leur ressort ainsi que chez le Commissaire sous-régional territorialement compétent.

Les ministres ayant les affaires foncières et l'agriculture dans leurs attributions font procéder, par région naturelle et par nature des cultures ou par type d'exploitation, aux études nécessaires à l'appréciation de la superficie à exploiter.

Dans chaque province, un édit détermine les terres rurales ou urbano-rurales destinées à l'usage agricole.

Il définit les compétences de différents acteurs en la matière ».

ETAPE 2. L'ouverture du dossier de demande de terre

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 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).

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 prévue par l'article 13 de l'ordonnance n° 74-148 du 2 juillet 1974 précitée.

l'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 suretés)

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)

« 1°. Les demandes de concession de terres sont introduites conformément au prescrit des articles 190 et suivants de la loi.

Pour les terrains lotis ou devant être mis sur le marché par Arrêté spécial, les demandes sont établies en double expédition.

Pour les autres terrains, elles sont établies en triple expédition.

Si le terrain demandé en concession est situé dans les limites de la Ville de Kinshasa, la demande est adressée au chef de division des terres pour la Ville de Kinshasa.

Dans les autres cas, la demande est adressée au Conservateur des titres immobiliers de la circonscription foncière dans laquelle le terrain est situé.

Ces fonctionnaires, chacun en ce qui le concerne, instruisent les demandes qui leur sont adressées, les transmettent éventuellement aux autorités chargées de la procédure de l'enquête préalable, procèdent à la rédaction des projets de contrat de concession et acheminent, le cas échéant, et par la voie hiérarchique, ces projets de contrat vers les autorités chargées de signer ceux-ci conformément aux dispositions de l'article 14 ci-après.

2°. Les demandes d'échange de terrains obéissent aux règles établies au paragraphe 1^{er} ci-dessus.

3°. La conversion, soit d'une concession ordinaire en une concession perpétuelle, soit d'une concession perpétuelle en une concession ordinaire, telle qu'elle est prévue aux articles 74 et suivants, 101 et 108 de la loi, se fait par un nouveau contrat selon les règles de compétence tracées à l'article 183 de la loi.

Les demandes de conversion, l'instruction de celles-ci et la signature des contrats de conversion obéissent aux règles tracées au paragraphe 1er ci-dessus et à l'article 14 de la présente ordonnance.

4°. Les demandes visant à obtenir l'autorisation d'occupation précaire d'un fonds, telle qu'elle est prévue à l'article 69 de la loi, obéissent aux règles tracées au paragraphe 1^{er} ci-dessus.

Sauf dans les cas réglés par l'article 203 alinéa 2 de la loi, l'autorisation d'occupation est donnée par l'autorité compétente pour signer le contrat de concession ».

ETAPE 4 : L'enquête préalable à la concession pour les terres rurales (art. 166 de la loi du 20 juillet 1973)

« En vue de sauvegarder les droits immobiliers des populations rurales, toutes transactions sur les terres rurales seront soumises à la procédure d'enquêtes préalables, prévue par la présente loi ».

ETAPE 5 : La demande et la réalisation des travaux au cadastre (art. 1er du décret du 20 juin 1960 portant mesurage et bornage des terres)

« Les terres soumises au régime de la propriété privée doivent être mesurées et abonnées officiellement.

Les terres détenues à tout autre titre doivent être mesurées et abonnées officiellement si le gouverneur de province, ou le chef du service du cadastre délégué, le prescrit.

Les terres occupées coutumièrement par les populations indigènes ne tombent pas sous l'application du présent décret ».

ETAPE 6 : La taxation, le paiement et le recouvrement (art. 61, al. 2, art. 81, 92, 160 et 163 de la loi du 20 juillet 1973 précitée)

« Les concessions sont consenties à titre gratuit ou à titre onéreux. Sur un même fonds, il peut y avoir un ou plusieurs concessionnaires. Ils sont solidairement obligés envers l'Etat.

Les concessions perpétuelles se font à titre gratuit ou à titre onéreux. Sur un même fonds, il peut y avoir un ou plusieurs concessionnaires.

Lorsque la concession est faite à titre onéreux, la principale obligation du concessionnaire perpétuel vis-à-vis de l'Etat est de payer le prix de la concession selon les modalités convenues.

Le Président de la République fixe les conditions devant régir les concessions à titre gratuit en faveur des congolais qui auront rendu des services éminents à la nation.

- Ces concessions ne peuvent excéder :
- une superficie de 50 hectares pour des terrains à destination agricole, ou d'élevage ;
- une superficie de 5 hectares pour des terrains à destination industrielle ou commerciale ;
- une superficie de 1 hectare pour des terrains à caractère résidentiel.

Le Président de la République fixe les conditions devant régir les concessions à titre gratuit, en faveur des établissements publics, des établissements privés d'utilité publique et en faveur des associations sans but lucratif poursuivant une activité d'intérêt général et constituées conformément à la législation congolaise ou reconnues par celle-ci.

Ces concessions ne peuvent excéder une superficie de dix hectares pour les terrains urbains ou de deux cents hectares pour les terrains ruraux.

ETAPE 7 : L'établissement du contrat de concession foncière (art. 183 de la loi foncière et art. 13 et 14 de l'ordonnance n° 74-148 du 2 juillet 1974)

« Pour les terres gérées par les administrations publiques, les concessions ne sont valables que si elles sont accordées :

1° par contrat approuvé par une loi, pour les blocs de terres rurales, égaux ou supérieurs à deux mille hectares et pour les blocs de terres urbaines égaux ou supérieurs à cent hectares ;

2° par contrat validé par ordonnance du Président de la République pour les blocs de terres rurales supérieures à mille hectares et inférieures à deux mille hectares et pour les blocs de terres urbaines supérieures à cinquante hectares et inférieures à cent hectares ;

3° par contrat validé par arrêté du Commissaire d'Etat ayant les affaires foncières dans ses attributions pour les blocs de terres rurales de plus de deux cents hectares n'excédant pas mille hectares et pour les blocs de terres urbaines de plus de dix hectares mais n'excédant pas cinquante hectares ;

4° par contrat signé par le Commissaire de région pour les blocs de terres rurales égaux ou inférieurs à deux cents hectares et pour les blocs de terres urbaines égaux ou inférieurs à dix hectares.

Pour les terres rurales de moins de dix hectares et les terres urbaines de moins de cinquanteares, le Commissaire de région peut déléguer ses pouvoirs au Conservateur des titres immobiliers.

En ce qui concerne la ville de Kinshasa, les pouvoirs prévus au paragraphe 4° ci-dessus sont exercés par le Commissaire d'Etat ayant les affaires foncières dans ses attributions pour les terrains dont la superficie excède 2 hectares ; il peut déléguer ses pouvoirs au Chef de division des Terres dans les autres cas.

Pour déterminer les blocs prévus ci-avant, il est tenu compte de toutes les concessions de même nature et de même destination dont le demandeur a bénéficié dans la même région ». **(Article 183 de la loi foncière).**

Lire l'article 13 de l'ordonnance n° 74-148 du 2 juillet 1974 à l'étape 3

« Les contrats dont question à l'article 183 de la loi sont signés respectivement :

- a. pour les contrats visés au 1° et 2°, par les Commissaires d'Etat ;
- b. pour les contrats visés au 3°, soit par le Commissaire d'Etat, pour les terrains situés dans les limites de la Ville de Kinshasa, soit, pour les autres terrains, par le Commissaire de région territorialement compétent ;
- c. pour les contrats visés au 4°, par le Commissaire de région ou le Conservateur des titres immobiliers territorialement compétent ;

pour les contrats visés à l'avant dernier alinéa, par le Commissaire d'Etat ou le Chef de Division des terres pour la Ville de Kinshasa ». **(Article 14 de l'ordonnance n° 74-148 du 2 juillet 1974)**

ETAPE 8 : La réalisation de la mise en valeur (art. 58, al. 1 de la loi du 20 juillet 1973)

« Lorsque les concessions portent sur un fonds entièrement ou partiellement inculte, elles sont soumises à la condition de mise en valeur. Celle-ci est déterminée suivant les régions, la nature et la vocation du fonds concédé, les plans de développement économique ainsi que les normes d'urbanisme et d'hygiène. ».

ETAPE 9 : L'établissement du certificat d'enregistrement (art. 219 de la loi du 20 juillet 1973)

« Le droit de jouissance d'un fonds n'est légalement établi que par un certificat d'enregistrement du titre concédé par l'Etat.

La propriété privée des immeubles par incorporation, qui est toujours envisagée séparément du sol, n'est légalement établie que par l'inscription, sur le certificat établissant la concession du fonds, desdits immeubles. Elle peut être établie par un certificat d'enregistrement distinct dont il est fait annotation sur le certificat établissant la concession »

Cet article vous a été utile ?

Maitre Maxence Kiyana

Email: maxencekiyana@gmail.com

Appel, WhatsApp, SMS: +243813602076

Twitter: www.twitter.com/maxencekiyana

Facebook: www.facebook.com/maxencekiyana

Linkedin: www.linkedin.com/in/maxence-kiyana-14a7b469