



LA CONCESSION FONCIÈRE EN DROIT CONGOLAIS

Fiche pratique publié le **05/04/2018**, vu **27637 fois**, Auteur : [Pierre Pierrot Kafunda](#)

loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des suretés telle que modifiée et complétée par la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980, dispose que « la concession est le contrat par lequel l'Etat reconnaît à une collectivité, à une personne physique ou à une personne morale de droit privé ou public, un droit de jouissance sur un fonds aux conditions et modalités prévues par la présente loi et ses mesures d'exécution». Il ressort de la loi précitée que les conditions de fond pour conclure une concession sont

LA CONCESSION FONCIERE EN DROIT CONGOLAIS

1. Généralités

Le droit de jouissance d'un fond foncier est appelé «concession ». Il n'est légalement établi que par un certificat d'enregistrement de la terre concédée par l'Etat. Aux termes de la loi, le certificat d'enregistrement fait pleine foi des mentions qu'il contient. Il est inattaquable après 2 ans à dater de son établissement.

En effet, les droits fonciers régulièrement enregistrés sont sécurisés. Il y a deux types de concessions :

- la concession perpétuelle, réservée aux congolais (sans limitation de délai) ;
- les concessions ordinaires, accessibles aux Congolais et aux étrangers pour une durée de 25 ans renouvelable sans limitation. Les terres sont soit rurales, soit urbaines.

2. Concession foncière

L'art 61 de [loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des suretés telle que modifiée et complétée par la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980](#), dispose que « la concession est le contrat par lequel l'Etat reconnaît à une collectivité, à une personne physique ou à une personne morale de droit privé ou public, un droit de jouissance sur un fonds aux conditions et modalités prévues par la présente loi et ses mesures d'exécution». Il ressort de la loi précitée que les conditions de fond pour conclure une concession sont :

- L'appartenance du terrain au domaine privé de l'Etat.
- La qualité de congolais personnes physique lorsque le contrat tend à accorder la concession perpétuelle au requérant (art 80 de la loi foncière).
- La mise en valeur préalable du terrain sollicité en concession (arts 58, 93 loi foncière).

En effet, La procédure et compétence impératives dans l'octroi d'une concession foncière en RDC, d'emblée, il y a lieu de noter que dans cette procédure de concession on distingue nécessairement les terres rurales et les terres urbaines.

Ces dernières sont toutes les terres de villes et de leurs dépendances administratives ainsi que les terres des localités déclarées urbaines par le ministre des affaires foncières. Les autres terres sont rurales.

3. Etapes dans la procédure de de l'aquisition d'une Concession

Dans la première étape nous voyons la lettre de demande de terre du requérant (qui sollicite la concession) adressée à l'autorité foncière compétente art 190.

On distingue les autorités foncières compétentes proprement dites, chargées de signer le contrat de concession au nom de l'Etat propriétaire, les autorités de validation de contrat de concession ainsi que les autorités foncières par délégation, de la manière suivante).

- le ministre des affaires foncières est compétent pour signer les contrats de concession portant sur les terres rurales de 2000 Ha ou plus et les terres urbaines de 100 Ha ou plus, avec l'approbation de la loi. Il est également compétent pour signer le contrat de concession portant sur les terres rurales de plus de 1000 Ha à Moins de 2000 Ha et les terres urbaines de plus de 50 Ha à moins de 100 Ha, avec validation par l'ordonnance du président de la République.
- le gouverneur de province est compétent pour signer le contrat de concession portant sur les terres rurales de plus de 200 Ha à 1000 Ha et les terres urbaines de plus de 10 Ha à 50 Ha, avec validation (du contrat) par l'arrêté du ministre des affaires foncières. Il est seul compétent pour signer le contrat de concession portant sur les terres rurales de 200 Ha au plus¹¹ et les terres urbaines de 10 Ha au maximum.
- le chef de division des affaires foncières pour la ville de Kinshasa, peut être délégué par le ministre aux affaires foncières, pour conclure le contrat de concession portant sur les terrains (de Kinshasa) de 2 Ha au plus.
- le conservateur des titres immobiliers (CTI), peut être délégué par le gouverneur de province, pour conclure le contrat de concession portant sur les terres rurales de moins de 10 Ha et les terres urbaines de moins de 50 ares.

Dans la deuxième étape nous voyons l'enquête préalable, pour les terres rurale, et les décisions de plan parcellaire et d'offre des terrains au public, pour les terres urbaines.

L'enquête préalable est exécutée par l'administrateur du territoire ou son délégué sous contrôle du commissaire de District et du gouverneur de province avec avis éventuel du procureur de la république.

Les décisions de plan parcellaire (ou lotissement) et offre des terrains au public sont prises par le gouverneur de province sous contrôle du ministre des affaires foncières.

Dans la troisième étape nous voyons le mesurage et bornage, faits par le service du cadastre saisi par l'autorité foncière et au frais du requérant.

Dans la quatrième étape nous voyons la signature du contrat de location ou d'occupation provisoire, par l'autorité foncière compétente (pour une durée de trois ans ou Cinq ans selon les cas), lorsque le terrain demandé n'est pas encore mise en valeur afin de lui permettre de réaliser cette condition, sine qua none, pour l'octroi de droit de jouissance proprement dit.

Dans la cinquième étape, le constat de mise en valeur, par le service de cadastre.

Dans la 6ème étape, la signature du contrat de concession proprement dit par l'autorité foncière compétente, suivie immédiatement de l'établissement, par le conservateur des titres immobiliers, du certificat d'enregistrement du droit de jouissance concédé.

Ce certificat constitue le titre créateur et probatoire du droit de jouissance concédé lequel devient inattaquable deux ans après son enregistrement valablement fait.

Après ces deux ans, toute action en annulation ou en résolution du contrat de concession, n'opère pas la rétrocession du terrain. La violation de l'une ou l'autre de ces conditions, de fond ou de forme, entraîne la nullité du contrat de concession qui implique aussi la nullité de certificat d'enregistrement et du droit qu'il avait établi.

Cependant si cette nullité intervient 2 ans après établissement valable du certificat d'enregistrement. A noter que, pour qu'il y ait contrat de concession, certains éléments constitutifs sont nécessaires: [\[30\]](#)

4. TYPE DES CONCESSIONS

-Concession perpétuelle

La concession perpétuelle ne peut être accordée qu'aux congolais, personnes physiques. Ce qui limite et établit une différence de jouissance des étrangers pour de raison, de garantir la souveraineté foncière des nationaux.

Cependant, La partie concédant doit être l'Etat congolais représenté par l'autorité compétente, à défaut la convention ne peut être qualifiée de contrat de concession foncière. Ainsi, il n'y a pas de contrat de concession régi par la loi foncière lorsque l'autorité coutumière, le concessionnaire ou l'autorité étatique non concédant (ex : maire, commissaire de District, chef de cité ou bourgmestre) accorde un droit de jouissance sur un terrain à une personne.

L'objet du contrat doit consister à consentir au requérant la jouissance d'un terrain, sinon le contrat ne peut pas être qualifié de concession foncière. Lorsque l'Etat accorde à un organisme, la gestion du sol notamment le pouvoir d'organiser et d'attribuer la jouissance aux particuliers en vertu des articles 185 et suivants de la loi foncière : il y a là une concession de service public qui ne s'analyse pas comme une concession foncière.

De même, il n'y a pas de concession foncière, lorsque l'Etat consent la jouissance sur l'immeuble par incorporation (Maisons, arbres) ou par destination ou sur un bien meuble.

La concession foncière a un caractère contractuel ou conventionnel. Il n'y a donc pas de concession foncière par un titre unilatéral (occupation ou un acte unilatéral de l'Etat attribuant la jouissance du sol à un particulier).

Par conséquent, un contrat de concession foncière valablement conclu, produit ses effets ; c'est-à-dire qu'il lie les parties qui sont tenues d'exécuter leurs obligations contractuelles.

-Concession ordinaire

Par concession ordinaire on peut entendre un contrat appelé contrat de concession, celle-ci ne peut être accordée qu'aux personnes morales et aux étrangers, personnes physiques La concession à titre onéreux donne lieu au paiement d'une redevance annuelle au profit de l'Etat.

5. Procédure d'acquisition des concessions dans les terres rurales

- Etapes essentielles à parcourir

Premièrement, l'identification d'une terre par l'intéressé ; signature d'un accord avec l'autorité coutumière de la place, contre versement d'une somme d'argent et des biens matériels conformément à la coutume ; Enquête de vacance de terre et bornage par les services compétents de l'Etat (services locaux du Ministère de l'Agriculture et du Ministère des Affaires Foncières) ; signature du contrat de concession (Conservateur des Titres Immobiliers du ressort) ; Obligation de mise en valeur du terrain endéans une période de 3 ans renouvelable deux fois pour une période de 2 ans (autrement dit la mise en valeur doit intervenir dans un délai maximal de 7 ans, sinon l'Etat reprend le terrain). Etablissement du certificat d'enregistrement par le Conservateur des titres immobiliers du ressort.

- Autorités compétentes intervenantes

Le contrat doit être approuvé par une loi pour les blocs de terres égaux ou supérieurs à 2000 ha ; (S'adresser au Ministère des Affaires Foncières). Le contrat doit être approuvé par ordonnance du Président de la République pour les blocs de terres supérieurs à 1000 ha et inférieurs à 2000 ha (s'adresser au Ministère des Affaires Foncières). Le contrat doit être approuvé par le Ministère des Affaires pour les blocs de terres de plus de 200 ha n'excédant pas 1000 ha. Le contrat doit être signé par le Gouverneur de Province pour les blocs de terres égaux ou inférieurs à 200 ha. Le Gouverneur de Province peut déléguer ses pouvoirs au Conservateur des Titres immobiliers pour les terres de moins de 50 ha.

6. Procédure d'acquisition des concessions dans les terres urbaines

-Etapes essentielles à parcourir

Introduction de la demande de concession auprès du Conservateur des titres immobiliers du ressort ; signature du contrat de location (préparatoire à la concession) ; Travaux techniques (bornages, mesurages,...) par les géomètres de l'Administration concernée ; Obligation de mise en valeur du terrain endéans une période de 3 ans renouvelable deux fois pour une période de 2 ans (autrement dit la mise en valeur doit intervenir dans un délai maximal de 7 ans, sinon l'Etat reprend le terrain) ; Constat de mise en valeur par les services du Cadastre ; Etablissement du certificat d'enregistrement (titre définitif).x

- Autorités compétentes intervenantes

Le contrat doit être approuvé par une loi pour les blocs de terres égaux ou supérieurs à 100 ha. (S'adresser au Ministère des Affaires Foncières) Le Contrat doit être approuvé par Ordonnance du Président de la République pour les blocs de terres supérieurs à 50 ha et inférieurs à 100 ha. (S'adresser au Ministère des Affaires Foncières). Le Contrat doit être validé par Arrêté du Ministre des Affaires Foncières pour les blocs de terres de plus de 10 ha, mais n'excédant pas 50 ha.

7. Nationalisation du sol et précarité des droits de jouissance

Selon Mugangu Matabaro l'exercice des droits sur le sol est, aux termes de la loi, assujéti à l'obtention d'un Certificat d'enregistrement. Selon le cas, ce certificat confère un droit de jouissance perpétuel ou temporaire appelé concession perpétuelle ou ordinaire.

La concession perpétuelle n'est accessible qu'aux Congolais personnes physiques. Les étrangers et les personnes morales ne peuvent accéder qu'à la concession ordinaire, dont la durée ne peut dépasser 25 ans. Cette dernière est toutefois renouvelable au gré de l'État. En cas de non renouvellement, la loi prévoit dans certaines hypothèses (emphytéose, superficie), une indemnité pour le concessionnaire. Celle-ci ne peut dépasser le 3/4 de la valeur actuelle et intrinsèque des immeubles incorporés au fonds.

Le sol, propriété de l'État, est géré par les administrations publiques. Des fonctionnaires investis de la qualité de conservateur de titres immobiliers délivrent aux particuliers des certificats d'enregistrement dans leurs circonscriptions foncières respectives.

La compétence pour décider de l'attribution d'un terrain varie toutefois en fonction de la superficie et de la localisation du terrain sollicité. Sont habilités à attribuer une concession, selon le cas : le Parlement, le Président de la République, le Ministre des Affaires Foncières, le Gouverneur de Province et le Conservateur des Titres Immobiliers.

Deux ans après l'établissement du certificat d'enregistrement, celui-ci devient inattaquable. Les actions dirigées contre lui ne peuvent être qu'en dommages et intérêts, quand bien même celui-ci serait obtenu par erreur, par surprise ou par fraude. Pénalement toutefois, le titulaire d'un certificat obtenu par fraude peut être poursuivi pour faux en écriture et la destruction de tel certificat peut être ordonnée par le Juge.

La loi sanctionne par ailleurs d'une peine de prison (2 à 6 mois de servitude pénale et 50 à 500 francs congolais d'amende), tout acte d'usage et de jouissance d'une terre qui n'est pas fondé sur un titre régulier. Elle sanctionne de façon particulièrement sévère (6 mois à 5 ans de servitude pénale ou 50 à 300 zaires d'amende) tout contrat de concession conclu en violation de ses dispositions impératives ou contraire aux dispositions d'ordre urbanistique. En d'autres mots, l'occupation illicite d'un terrain de même que l'usurpation des fonctions en matière foncière sont réprimés.

NOM/PRENOM : pierre pierrot kafunda

SUJET : La Concession Foncière En Droit Congolais

EMAIL ADRESSE : pierrekafulda12.pk@gmail.com

TELEPHONE : +243973744036