

Loi n° 52-2020 du 29 septembre 2020
portant institution du cadastre national foncier

*L'ASSEMBLEE NATIONALE ET LE SENAT ONT DELIBERE ET ADOPTE ;
LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE PROMULGUE LA LOI DONT LA TENEUR SUIT :*

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article premier : Le cadastre national foncier porte sur la propriété foncière bâtie et non bâtie.

Il comprend le cadastre national urbain, le cadastre national périurbain et le cadastre national rural.

Article 2 : Le cadastre national foncier est l'ensemble des documents principaux et secondaires établis par l'Etat en vue de permettre l'identification et la détermination physique de la propriété foncière bâtie et non bâtie, ainsi que la publication des droits réels immobiliers.

En outre, il s'entend comme une administration qui sert d'état civil du foncier et de tiers de confiance, dans les procédures des transactions immobilières.

Les documents principaux et secondaires du cadastre national foncier donnent un état représentatif, descriptif et évaluatif de la propriété bâtie et non bâtie.

Ils ne constituent pas des titres de propriété.

Article 3 : Les documents principaux et secondaires du cadastre national foncier sont constitués des documents graphiques ou plans et des documents littéraires.

Sont des documents principaux graphiques :

- le plan cadastral ;
- le plan de section ;
- le plan parcellaire ;
- le plan de bornage ;

- le plan de morcellement ;
- le plan de remembrement ;
- le plan de mise à jour ;
- le plan de délimitation ;
- le plan de situation.

Sont des documents principaux littéraux :

- la matrice cadastrale ;
- l'état de section ou registre descriptif ;
- le livre foncier ou le registre national de la propriété foncière ;
- le procès-verbal de bornage ;
- le procès-verbal de morcellement ;
- le procès-verbal de remembrement ;
- le procès-verbal de mise à jour.

Est document secondaire graphique du cadastre national foncier :

- la fiche de repérage.

Sont des documents secondaires littéraux :

- le livret de contrôle de la gestion foncière ;
- la fiche d'enquête parcellaire ;
- le certificat de géo-référencement initial ;
- le procès-verbal d'enquête parcellaire de traçabilité ;
- le procès-verbal de reconnaissance des terres coutumières.

D'autres documents secondaires peuvent être créés, en cas de besoin, par décret en Conseil des ministres.

Article 4 : Les modalités d'établissement, de conservation et de rénovation des documents principaux et secondaires du cadastre national foncier sont fixées par décret en Conseil des ministres.

TITRE II : DES DOCUMENTS PRINCIPAUX ET SECONDAIRES DU CADASTRE NATIONAL FONCIER ET DU GEOMETRE ASSERMENTE

Chapitre 1 : Des documents principaux et secondaires du cadastre national foncier

Article 5 : Le plan cadastral est une représentation graphique à grande échelle : 1/5000, 1/10000, 1/20000 des territoires communaux, urbains, périurbains et ruraux

découpés en sections cadastrales, dans tous les détails de son morcellement, en unités foncières ou parcelles de terrain. Il représente en outre les immeubles fixés au sol à perpétuelle demeure, les principaux détails topographiques du terrain et les différentes natures des cultures.

Il se compose d'un plan d'ensemble des territoires communaux, urbains, périurbains et ruraux appelé tableau d'assemblage et des feuilles du plan parcellaire.

Le plan cadastral couvre l'ensemble du territoire national.

Article 6 : Le plan de section est un extrait du plan cadastral ayant pour objet la représentation graphique aux échelles 1/1000, 1/2000 d'une portion des territoires communaux, urbains, périurbains et ruraux, morcelée en unités foncières appelées parcelles de terrain.

Le plan de section est reporté sur une feuille de format grand aigle de dimension cent cinq centimètres fois soixante-quinze centimètres (105 cm x 75 cm).

Article 7 : Le plan parcellaire est un extrait du plan cadastral ayant pour objet la représentation graphique aux échelles 1/1000, 1/2000 d'une portion, soit du plan de section soit d'un ensemble de sections.

Article 8 : Le plan de bornage est un document graphique qui décrit la propriété, détermine ses limites, sa forme géométrique ainsi que sa contenance et sa superficie.

Le plan de bornage a une valeur technique et juridique en ce qu'il sert de base à l'immatriculation de la propriété.

Article 9 : Le plan de morcellement est une représentation graphique d'une portion découpée de la propriété immatriculée, à l'issue d'une mutation, en deux ou plusieurs propriétés.

Le plan de morcellement a une valeur technique et juridique et sert de base à la création d'un nouveau titre foncier, sans publicité foncière préalable, d'une propriété morcelée.

Article 10 : Le plan de remembrement est une représentation graphique de plusieurs propriétés immatriculées regroupées, à l'issue d'une mutation, en une seule propriété.

Le plan de remembrement n'est établi que pour les propriétés immatriculées, contiguës et d'un seul tenant.

Le plan de remembrement a une valeur technique et juridique et sert de base à la création d'un titre foncier, sans publicité foncière préalable, des propriétés regroupées.

Article 11 : Le plan de mise à jour est une représentation graphique de la propriété immatriculée, résultant d'un morcellement, d'une mise en valeur ou d'un transfert de l'entièreté de la propriété.

Le plan de mise à jour a une valeur technique et juridique et n'est pas soumis à la publicité foncière préalable.

Article 12 : Le plan de délimitation est une vue graphique qui identifie avec précision, certifie les limites parcellaires, détermine la forme géométrique, la contenance ainsi que la superficie de la propriété.

Il a une valeur technique et juridique et sert de base à la prise des textes réglementaires d'attribution ou d'occupation des terres et terrains et à l'établissement des titres précaires de propriété.

Il se présente sous la forme d'un document graphique.

Article 13 : Le plan de situation est un document graphique extrait du plan de section.

Il est appelé extrait cadastral lorsque la propriété est située dans une zone cadastrée et plan de situation lorsque la propriété est située dans une zone non cadastrée.

Il a une valeur juridique.

Le plan de situation sert de base à la localisation d'une propriété sur un espace géographique et se présente sous la forme d'un document graphique.

Article 14 : La fiche de repérage permet de repérer un point géodésique en se servant des points fixes ou des éléments naturels environnants.

Elle est exécutée à main levée, sous forme de document graphique.

Article 15 : La matrice cadastrale indique, pour une personne physique ou morale, le nombre de parcelles de terrain dont elle est propriétaire à l'intérieur d'une entité administrative.

Elle se présente sous forme de registre.

Article 16 : L'état de section d'un plan de section donne dans l'ordre croissant du numérotage, les nomenclatures des parcelles de terrain en indiquant les éléments identifiants nécessaires tels que les numéros de parcelles de terrain, les numéros de blocs, les numéros des titres de propriété, les noms et prénoms des propriétaires, la superficie et la contenance de la propriété.

Article 17 : Le livre foncier ou le registre national de la propriété foncière est le répertoire des parcelles de terrain ayant fait l'objet d'une immatriculation sur l'ensemble du territoire national.

Il est établi et détenu par les services de la conservation de la propriété foncière et des hypothèques.

Il a une valeur juridique.

Article 18 : Le procès-verbal de bornage est un acte juridique qui constate une opération technique consistant à définir les limites d'une propriété foncière en vue de son immatriculation.

Article 19 : Le procès-verbal de morcellement est un acte juridique qui consiste à déterminer les limites définitives des propriétés immatriculées ayant subi une division, un partage, une séparation. A cet effet, il est créé un nouveau titre foncier de la partie morcelée.

Article 20 : Le procès-verbal de remembrement est un acte juridique qui consiste à regrouper en une seule tenure d'une propriété foncière deux ou plusieurs propriétés immatriculées contiguës appartenant à un seul propriétaire. La propriété remembrée garde le numéro du titre foncier ayant la plus grande superficie.

Article 21 : Le procès-verbal de mise à jour est un acte juridique qui consiste à apporter des modifications sur une propriété foncière immatriculée à la suite d'un morcellement, d'un remembrement, d'une nouvelle mise en valeur, d'un changement de propriétaire ou de destination. La propriété mère garde le numéro du titre foncier jusqu'à extinction.

Article 22 : Le livret de contrôle de gestion foncière est un document littéral contenant les renseignements sur la traçabilité de la gestion des terres coutumières.

TITRE III : DES MISSIONS DU CADASTRE NATIONAL FONCIER

Chapitre 1 : De l'état civil du foncier et du tiers de confiance

Article 30 : Le cadastre national foncier assure, en tant que de besoin, le service public d'établissement des documents cadastraux, de protection technique ainsi que de garantie administrative de la propriété foncière bâtie et non bâtie, dans les procédures des transactions immobilières.

L'établissement et la délivrance des documents cadastraux aux usagers donnent lieu à déclaration de la propriété au cadastre national foncier et consacrent sa certification ainsi que sa régularité qui font foi jusqu'à inscription de faux.

Article 31 : Les documents cadastraux portent l'adresse cadastrale permettant l'identification de la propriété.

Toute propriété foncière bâtie ou non bâtie dûment déclarée au registre de la propriété du cadastre national foncier est, de ce fait, couverte de protection et de garantie administrative.

Chapitre 2 : De la constitution de l'assiette fiscale foncière, de l'enregistrement des droits réels immobiliers et d'autres besoins de l'administration

Article 32 : Le cadastre national foncier sert de base à la constitution de l'assiette fiscale foncière, à l'enregistrement des droits réels immobiliers, aux besoins de l'administration du territoire, de la défense nationale, au développement économique du pays ou à tout autre but jugé nécessaire par l'Etat.

Chapitre 3 : De l'établissement du cadastre national foncier

Article 33 : Les travaux de délimitation des terres et terrains en vue de l'établissement des documents principaux graphiques et littéraires et des documents secondaires graphiques et littéraires sont exécutés par l'administration du cadastre national foncier en présence de tout usager intéressé, des usufruitiers, des exploitants ainsi que des voisins à titre de témoignage.

A cet effet, il est créé un comité national du cadastre national foncier, dont les attributions, la composition et le fonctionnement sont déterminés par décret en Conseil des ministres.

Article 23 : La fiche d'enquête parcellaire est un document littéral par lequel l'administration du cadastre national foncier détermine l'adresse cadastrale, la consistance et la superficie, le caractère constructible et identifie le propriétaire légitime de la parcelle de terrain. Elle a une valeur technique.

Article 24 : Le certificat de géo-référencement initial est un document cadastral non graphique, à valeur technique qui sert de base à la localisation d'une propriété cadastrée ou non cadastrée et à l'identification de son propriétaire.

Article 25 : Le procès-verbal d'enquête parcellaire de traçabilité est un document littéral à valeur technique servant de base à l'historicité d'une propriété depuis son origine cadastrale jusqu'à sa dernière mutation.

Article 26 : Le procès-verbal de reconnaissance des terres coutumières est un document qui sert de base à la reconnaissance par l'Etat des terres coutumières, déterminant leur rattachement à la famille détentrice de celles-ci.

Il comporte l'identité du mandataire général de la famille, les limites, la superficie et la contenance des terres coutumières reconnues.

Article 27 : Les actes juridiques visés aux articles 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 et 25 de la présente loi sont exclusivement établis par l'administration du cadastre et uniquement par un géomètre assermenté.

Chapitre 2 : Du géomètre assermenté

Article 28 : Est géomètre assermenté, l'agent du cadastre national foncier qui prête serment devant la Cour d'appel siégeant en audience publique sur saisine du directeur général du cadastre, préalablement à son affectation en vue d'exercer ses fonctions de service public.

Article 29 : La teneur du serment prévu à l'article précédent s'articule ainsi qu'il suit :

« Je jure d'exercer avec conscience, loyauté et probité la fonction de géomètre et de respecter scrupuleusement les principes fondamentaux du cadastre national foncier en application stricte des lois et règlements dans l'exercice de mes fonctions. »

La violation de ce serment expose son auteur et ses complices aux sanctions prévues par la présente loi ainsi que par d'autres lois et règlements en vigueur.

Article 34 : Les autorités locales, les usufruitiers, les exploitants, les voisins ainsi que toute personne intéressée sont tenus d'aider à l'établissement du cadastre et à fournir gratuitement à l'administration du cadastre national foncier, la description et l'étendue de tout lot de terre ou terrain ainsi que les noms des usufruitiers et des usagers exploitants.

Les données cadastrales et toutes les mentions y afférentes peuvent être rapportées par tous moyens.

Article 35 : La clôture, dans chaque localité, des travaux d'établissement du cadastre national foncier intervient à l'issue de la communication aux personnes intéressées des résultats de l'opération et après avoir apporté, le cas échéant, sur les documents établis, les rectifications consécutives à cette communication.

Chapitre 4 : De la conservation du cadastre national foncier

Article 36 : La conservation du cadastre est l'ensemble des opérations techniques, administratives et juridiques par lesquelles l'administration du cadastre national foncier procède à la tenue à jour des documents cadastraux.

Article 37 : Toute modification de la consistance matérielle des propriétés foncières, des types de cultures ou de constructions qu'elles portent, tout acte entre vifs, toute décision revêtue de l'autorité de la chose jugée ayant pour but de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit portant sur une propriété foncière, tout bail excédant trois années, doivent être mentionnées dans les documents cadastraux.

Doivent être également mentionnées dans les mêmes documents, les dévolutions successorales chaque fois qu'un immeuble, autre que la terre, est compris dans la masse de la succession.

Article 38 : Tout acte authentique ou sous seing privé, ayant pour objet la cession, le partage, l'usufruit, l'inscription hypothécaire ainsi que tout acte d'exécution d'une décision de justice relative à la propriété foncière mise en valeur ou non mise en valeur, doit être dressé conformément aux documents cadastraux.

Article 39 : Pour assurer la conservation annuelle du cadastre national foncier, tout officier ministériel ou tout rédacteur d'actes et les receveurs d'enregistrements sont tenus d'adresser à l'administration du cadastre national foncier une copie analytique de tout acte et jugement visés à l'article 37 de la présente loi.

Les usufruitiers et autres exploitants des terres et terrains sont tenus de répondre aux convocations de l'administration du cadastre national foncier, de lui communiquer tout acte et de lui donner les renseignements utiles pour tenir à jour les documents cadastraux

Chapitre 5 : De la rénovation du cadastre national foncier

Article 40 : Lorsque les documents existants ne satisfont plus à la condition essentielle du cadastre, qui est de permettre l'identification et la détermination physique des immeubles, il est procédé à la confection d'un nouveau cadastre.

Les documents cadastraux sont rénovés dans les formes prescrites pour leur établissement.

Article 41 : Les opérations de rénovation éventuelle du cadastre national foncier sont ordonnées par décret en Conseil des ministres.

TITRE IV : DES DISPOSITIONS FINANCIERES

Article 42 : Les tarifs des travaux cadastraux destinés à l'établissement des plans, des levés et des extraits cadastraux ainsi que les frais d'immatriculation des propriétés foncières bâties ou non bâties sont inscrits dans la loi de finances de chaque année.

Article 43 : L'établissement des documents graphiques et littéraires du cadastre national foncier, notamment le plan cadastral, le plan de section, le plan parcellaire, la matrice cadastrale, l'état de section ou registre descriptif et livre foncier ou registre national de la propriété foncière ainsi que leur conservation sont établis aux frais de l'Etat.

TITRE V : DES SANCTIONS PENALES ET CIVILES

Article 44 : Quiconque, sans autorisation, aura planté, redressé, arraché ou déplacé des bornes ou tout autre signal ou repère de délimitation des propriétés foncières mises en valeur ou non mises en valeur, implantés par le cadastre national foncier, est passible d'une peine d'emprisonnement de six (6) mois à cinq (5) ans et d'une amende de cinq cent mille (500 000) à trois millions (3 000 000) de francs CFA.

Les infractions visées ci-dessus sont poursuivies sur dénonciation écrite de l'administration du cadastre national foncier, et au vu d'un procès-verbal de constat dressé à cet effet et transmis au procureur de la République.

Article 45 : Quiconque aura procédé à la superposition d'un plan cadastral sera puni d'une peine d'emprisonnement de six (6) mois à cinq (5) ans et d'une amende de cinq cent mille (500 000) à cinq millions (5 000 000) de francs CFA.

Article 46 : Les agents publics et les officiers ministériels et publics qui, en dressant les actes visés à l'article 37 de la présente loi, auront omis d'y porter la désignation cadastrale des propriétés foncières mises en valeur ou non mises en valeur sont passibles des sanctions disciplinaires prévues par les lois et règlements en vigueur.

Les rédacteurs d'actes autres que ceux visés à l'article 36 de la présente loi, sont passibles d'une amende pour chaque omission de cent mille (100 000) à cinq cent mille (500 000) francs CFA et, en cas de récidive, du double de l'amende.

Article 47 : Toute personne qui, sans justificatifs, n'aura pas répondu aux convocations faites pour aider à l'établissement et à la conservation du cadastre national foncier, conformément aux prescriptions de la présente loi, est passible d'une amende de cinquante mille (50 000) à trois cent mille (300 000) francs CFA.

TITRE VI : DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

Article 48 : Toutes les études d'urbanisme, de rénovation urbaine ou rurale, de démembrement ou d'aménagement foncier sont entreprises en collaboration avec l'administration du cadastre national foncier.

Article 49 : Pour l'accomplissement des missions d'établissement, de rénovation et de conservation du cadastre national foncier, les agents de l'administration du cadastre, porteurs d'un ordre de mission, ont libre accès à tous les immeubles, les jours ouvrables, en présence constante des occupants des lieux.

Article 50 : L'établissement des documents principaux graphiques et littéraires et des documents secondaires graphiques et littéraires, la rénovation, la conservation, la centralisation, la diffusion des informations relatives à la propriété foncière bâtie et non bâtie relèvent de la compétence exclusive du cadastre national foncier.

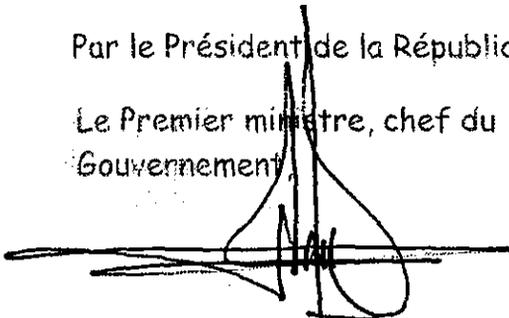
Article 51 : Les documents principaux littéraires du cadastre national foncier définis à l'article 3 alinéa 3 de la présente loi, à l'exception du livre foncier, du registre national de la propriété foncière ou du répertoire des titres fonciers, sont mis en service par décret en Conseil des ministres.

Article 52: La présente loi qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, notamment celles de la loi n° 27-81 du 27 août 1981 portant institution, organisation et fonctionnement du cadastre national, sera enregistrée, publiée au Journal officiel et exécutée comme loi de l'Etat.

52-2020

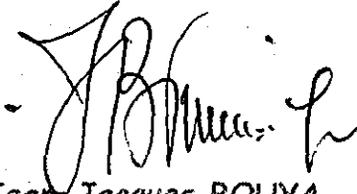
Fait à Brazzaville, le 29 septembre 2020

Par le Président de la République,
Le Premier ministre, chef du
Gouvernement,



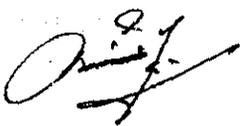
Clément MOUAMBA.-

Le ministre de l'aménagement,
de l'équipement du territoire,
des grands travaux,



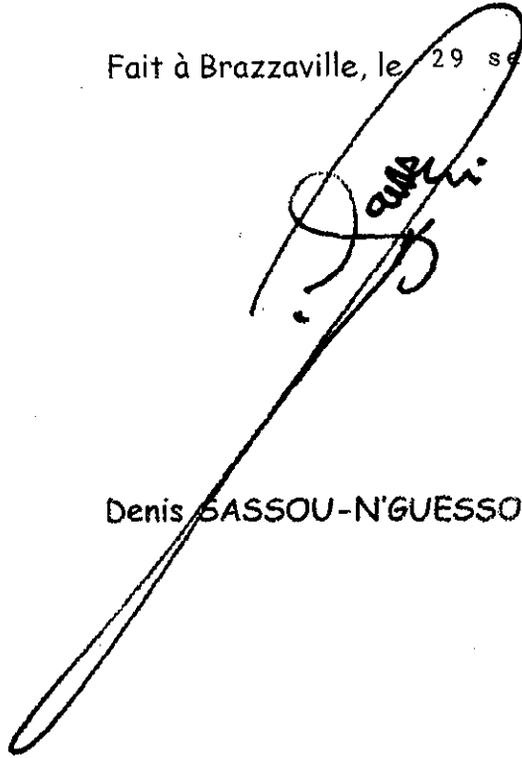
Jean-Jacques BOUYA.-

Le ministre des finances et du
budget,

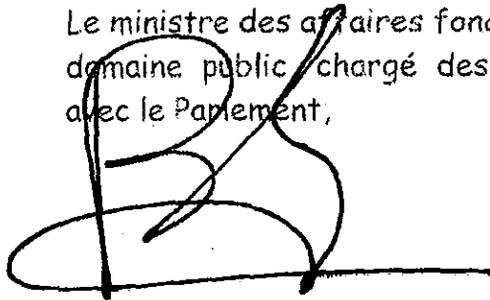


Calixte NGANONGO.-

Denis BASSOU-N'GUESSO.-

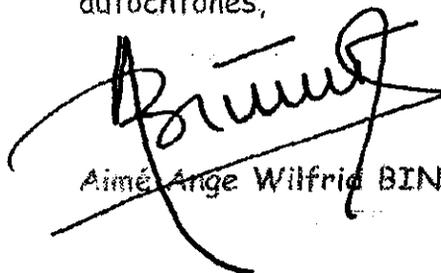


Le ministre des affaires foncières et du
domaine public chargé des relations
avec le Parlement,



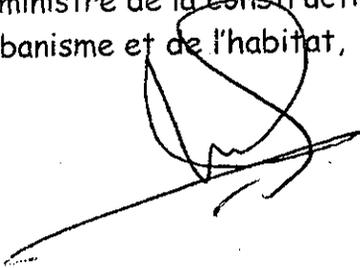
Pierre MABIALA.-

Le ministre de la justice et des droits
humains et de la promotion des peuples
autochtones,



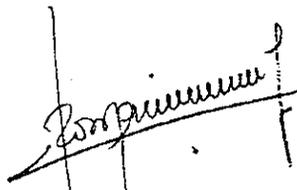
Aimé Ange Wilfrid BININGA.-

Le ministre de la construction, de
l'urbanisme et de l'habitat,



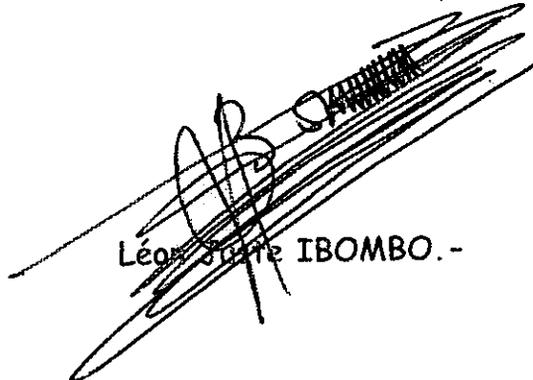
Josué Rodrigue NGOUONIMBA.-

La ministre de l'économie forestière,



Rosalie MATONDO.-

Le ministre des postes, des télécommunications
et de l'économie numérique,



Léon Serge IBOMBO.-