

Loi n° 26-2022 du 25 mai 2022  
fixant les règles d'immatriculation de la propriété immobilière

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 :** Au sens de la présente loi, on entend par :

- propriété immobilière, l'ensemble des terres et terrains bâtis et non bâtis constitués des immeubles incorporés sur les terres et terrains urbains, les terres et terrains périurbains, les terres rurales de l'Etat et les terres coutumières reconnues par l'Etat ;
- droit réel immobilier, le droit qui porte directement sur une propriété immobilière et procure à son titulaire tout ou partie de son utilité économique, notamment, l'usufruit, le droit d'usage et d'habitation, le droit de superficie, l'emphytéose, le bail à construction, l'hypothèque, le privilège, l'antichrèse, la servitude foncière, la copropriété portant sur les immeubles et lots de terres et terrains, le bail ordinaire d'une durée de trois ans au moins.

Les dispositions du code civil ainsi que celles de l'acte uniforme de l'OHADA sont applicables au régime de la propriété immobilière ainsi qu'à celui des différents droits réels immobiliers énumérés ci-dessus en tout ce qu'elles ont de compatible avec la présente loi.

**Article 2 :** L'immatriculation d'une propriété immobilière consiste à créer, pour sa sécurité juridique, un titre foncier et à l'inscrire dans le registre de la propriété foncière.

**Article 3 :** Les formalités d'immatriculation de la propriété immobilière sont effectuées par le directeur des affaires foncières, du cadastre et de la topographie départemental et le conservateur des hypothèques et de la propriété foncière départemental, regroupés au sein du guichet unique foncier départemental.

**Article 4 :** Le titre foncier est un document au format électronique ou sur support rigide.

Il consacre, garantit, matérialise et sécurise juridiquement un droit de propriété immobilière préexistant ainsi que les droits réels immobiliers qui s'y rattachent.

## TITRE II : DES ADMINISTRATIONS IMPLIQUEES DANS LA PROCEDURE D'IMMATRICULATION DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE

**Article 5 :** Sont impliquées dans la procédure d'immatriculation de la propriété immobilière, les administrations regroupées au sein du guichet unique foncier départemental, à savoir :

- la direction des affaires foncières, du cadastre et de la topographie départementale ;
- la conservation des hypothèques et de la propriété foncière départementale.

**Article 6 :** Le guichet unique foncier départemental facilite, dans les délais prescrits par la présente loi, l'accomplissement de l'ensemble des formalités administratives, juridiques, techniques et financières qui concourent à l'immatriculation, à la mise à jour des propriétés immobilières et à l'inscription, à la radiation, à la réduction ou à la rectification des mentions afférentes à l'inscription d'un droit réel immobilier.

**Article 7 :** La direction des affaires foncières, du cadastre et de la topographie départementale confère un caractère juridique aux limites d'une propriété immobilière, matérialise ses limites physiques, officialise ses coordonnées et ses sommets, établit le certificat de géo-référencement initial, les plans de bornage, de remembrement, de morcellement, de mise à jour et dresse les procès-verbaux y afférents.

**Article 8 :** La conservation des hypothèques et de la propriété foncière départementale tient le registre de la propriété foncière, conserve tous les droits réels existant sur la propriété immobilière, crée, signe, délivre la copie du titre foncier et le certificat d'opposition à l'immatriculation, ainsi que le certificat d'inscription des droits réels immobiliers.

## TITRE III : DE LA PROCEDURE D'IMMATRICULATION DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE

### Chapitre 1 : Du droit de requérir l'immatriculation de la propriété immobilière

**Article 9 :** Le droit de requérir l'immatriculation d'une propriété immobilière relevant du domaine public ou privé de l'Etat est exclusivement réservé à l'Etat.

Le droit de requérir l'immatriculation d'une propriété immobilière acquise par une collectivité locale ou par un établissement public appartient à son représentant légal.

Le droit de requérir, à titre individuel ou collectif, l'immatriculation des terres qu'ils possèdent ou utilisent traditionnellement est réservé aux populations autochtones.

Le droit de requérir l'immatriculation des terres coutumières reconnues par l'Etat appartient exclusivement au mandataire général de la famille propriétaire de ces terres.

Le droit de requérir l'immatriculation des terres et terrains acquis par l'effet de la prescription acquisitive est reconnu au propriétaire, dans les strictes limites des aménagements et des mises en valeur réalisés sur l'espace foncier, à la suite d'une possession continue, réelle, paisible, publique et non équivoque au bout de trente (30) ans.

Le droit de requérir l'immatriculation d'une propriété immobilière acquise par une personne physique ou morale de droit privé appartient au propriétaire.

**Article 10 :** Aucune personne de nationalité étrangère n'a le droit de requérir l'immatriculation d'une propriété immobilière en zone urbaine ou périurbaine, si dans son pays, l'accès à la propriété immobilière, dans les mêmes conditions, est interdit aux Congolais, en vertu du principe de réciprocité.

Aucune personne de nationalité étrangère n'a le droit de requérir l'immatriculation des terres rurales de l'Etat ou des terres coutumières appartenant aux propriétaires terriens.

Toutefois, dans les zones économiques spéciales, les personnes de nationalité étrangère revêtues de la qualité d'investisseurs jouissent, indistinctement des nationaux, du droit de requérir l'immatriculation de la propriété immobilière.

**Article 11 :** L'immatriculation de la propriété immobilière, sauf convention contraire, est à la charge du propriétaire en ce qui concerne le paiement des droits, frais et taxes d'immatriculation, tels que fixés dans la loi de finances.

Elle est gratuite lorsque les terres à immatriculer sont détenues par les populations autochtones ou lorsque la propriété immobilière relève du domaine public ou privé de l'Etat, les démembrements de l'Etat dotés de l'autonomie financière non compris.

## Chapitre 2 : De la réquisition d'immatriculation

**Article 12 :** Tout requérant de l'immatriculation de la propriété immobilière doit remplir au guichet unique foncier départemental, qui lui en donne récépissé, une réquisition d'immatriculation signée de lui ou de son représentant légal, comportant les mentions suivantes :

### 1- l'identité de la personne :

- ses nom, prénom, références de la carte nationale d'identité ou de tout autre document attestant son identité, pour la personne physique ;
- le nom du représentant de la communauté autochtone ;
- la dénomination ou raison sociale, les statuts et le numéro du registre de commerce et de crédit mobilier, pour les sociétés commerciales ;
- la dénomination, les statuts, le numéro de récépissé d'enregistrement, pour les ONG et associations ;

- la preuve des pouvoirs de représentation, pour les représentations diplomatiques et les organisations internationales.

- 2- l'adresse ou la localisation de la propriété immobilière ;
- 3- l'affirmation de la possession individuelle ou collective de l'immeuble ;
- 4- l'indication des droits réels immobiliers existant sur l'immeuble avec la désignation de leurs titulaires ;
- 5- l'indication de l'origine de la propriété immobilière.

Si le requérant ne peut ou ne sait signer, il appose son empreinte digitale.

A l'appui de la réquisition d'immatriculation, le requérant joint les pièces suivantes :

- pour la personne physique :
  - la copie de la carte nationale d'identité ou de tout autre document attestant sa nationalité ;
  - l'original de l'acte de vente conforme au formulaire officiel ou de l'acte notarié ou de l'acte de cession à titre gracieux ;
  - le mandat du représentant légal d'une personne mineure, d'une personne incapable et d'une personne absente ;
  - le jugement d'adjudication ;
  - le jugement de dévolution successorale ;
  - le certificat de géo-référencement initial.
- pour les populations autochtones :
  - le nom de la communauté autochtone ;
  - le plan de délimitation des terres détenues, dressé aux frais de l'Etat.
- pour les propriétaires terriens :
  - le procès-verbal du conseil de famille désignant le mandataire général ;
  - le jugement d'homologation du procès-verbal du conseil de famille ;
  - le certificat de non-appel ;
  - la carte nationale d'identité du mandataire général ;
  - l'arrêté de reconnaissance des terres coutumières ;
  - le certificat de géo-référencement initial.
- pour le bénéficiaire de la prescription acquisitive :
  - la copie de la carte nationale d'identité ;

- le procès-verbal d'enquête parcellaire de constatation de la prescription acquisitive, dressé par les services du cadastre, du domaine de l'Etat, de la construction et de l'agriculture ;
  - le plan de délimitation constatant les strictes limites des aménagements fonciers réalisés au bout de trente (30) ans ;
  - le certificat de géo-référencement initial.
- pour les sociétés commerciales :
- le numéro d'immatriculation au registre de commerce et de crédit mobilier (RCCM) ;
  - l'attestation de propriété délivrée par le ministre chargé des affaires foncières et du domaine public, dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet d'intérêt public, aux frais de l'investisseur ;
  - l'original de l'acte d'achat conforme au format officiel ou de l'acte notarié ;
  - le décret de déclassement, le décret de cession, la délibération du conseil départemental ou municipal autorisant la cession ;
  - la déclaration de recette émanant du trésor public, lorsque la propriété immobilière est issue de la vente d'un bien immobilier du domaine privé de l'Etat, d'un établissement public ou d'une collectivité locale ;
  - le jugement d'adjudication pour toute acquisition par licitation et la preuve de paiement ;
  - le certificat de géo-référencement initial.
- pour les ONG, les fondations et les associations :
- les statuts, le récépissé de déclaration, le mandat de son représentant légal ;
  - l'original de l'acte d'achat conforme au format officiel ou de l'acte notarié ;
  - le certificat de géo-référencement initial.
- pour les représentations diplomatiques et consulaires :
- l'original de l'acte d'achat conforme au format officiel ou de l'acte notarié, de l'acte d'échange, de l'acte de donation au profit de la représentation diplomatique ;
  - la preuve matérielle de réciprocité du droit d'acquisition immobilière ;
  - le certificat de géo-référencement initial.
- pour les représentations des organisations internationales :

- l'original de l'acte d'achat conforme au format officiel ou de l'acte notarié, de l'acte d'échange, de l'acte de donation au profit de l'organisation internationale ;
  - le certificat de géo-référencement initial.
- pour les collectivités locales et les établissements publics :
- l'original de l'acte d'acquisition de la propriété immobilière ;
  - l'acte relatif à l'usage du droit de préemption des collectivités locales ou des établissements publics ;
  - l'arrêté de déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité ;
  - le certificat de géo-référencement initial.
- pour l'Etat :
- l'acte d'acquisition de la propriété immobilière ;
  - le décret de classement dans le domaine public de la réserve foncière de l'Etat acquise par détermination de la loi ;
  - le décret de classement de la réserve foncière de l'Etat acquise au titre d'un paiement en nature des droits, frais et taxes d'immatriculation des terres coutumières reconnues par l'Etat ;
  - l'arrêté de cessibilité en cas d'expropriation ;
  - l'arrêté conjoint d'acceptation de don et legs, du ministre chargé des finances et du ministre chargé des affaires foncières et du domaine public ;
  - l'acte relatif à l'usage du droit de préemption de l'Etat ou des collectivités locales ;
  - l'arrêté conjoint d'entrée en possession d'une succession en déshérence ou d'un bien vacant et sans maître ou d'un trésor sans maître, du ministre chargé des finances et du ministre chargé des affaires foncières et du domaine public.

En outre, le requérant s'acquitte des droits, frais et taxes liés aux formalités d'immatriculation tels que prévus à l'article 11 de la présente loi.

**Article 13 :** La réquisition d'immatriculation est irrecevable par le guichet unique foncier départemental, lorsque l'une de ses mentions ou l'une des pièces qui y sont annexées ne sont pas conformes aux dispositions de l'article 12 de la présente loi.

### **Chapitre 3 : De la publicité foncière**

**Article 14 :** Le guichet unique foncier départemental procède dans un délai de trois (3) jours, à compter de la date de réception de la réquisition d'immatriculation, à l'affichage au siège de la mairie d'arrondissement, de la sous-préfecture, de la communauté urbaine, de la commune sans arrondissement et du tribunal de grande instance ou du tribunal d'instance du lieu de situation de la propriété immobilière, de l'avis de bornage et de l'extrait reprenant les mentions substantielles de la réquisition d'immatriculation.

Une copie de l'entier dossier est transmise à la direction départementale du cadastre national foncier.

Le guichet unique foncier départemental procède également, à compter du délai mentionné à l'alinéa premier ci-dessus, à l'implantation au lieu de situation de la propriété immobilière de la pancarte d'affichage reprenant les mentions substantielles de la réquisition d'immatriculation, avec le témoignage gratuit du chef de quartier ou de village.

Un procès-verbal d'affichage et d'implantation de la pancarte d'affichage de l'extrait reprenant les mentions substantielles de la réquisition d'immatriculation est dressé, à cet effet, par le guichet unique foncier départemental.

Concomitamment, un extrait reprenant les mentions substantielles de la réquisition d'immatriculation est inséré, à la diligence du guichet unique foncier départemental, au Journal officiel ou dans un journal d'annonces légales.

Le délai de la publicité foncière est de quarante-cinq (45) jours assignés pour la révélation des droits des tiers, à compter de la date des affichages ou de l'implantation de la pancarte d'affichage reprenant les mentions substantielles de la réquisition d'immatriculation, ou de l'insertion au Journal officiel ou dans un journal d'annonces légales.

Un arrêté conjoint du ministre chargé des affaires foncières et du ministre chargé des finances précise les mentions substantielles de la réquisition d'immatriculation.

#### **Chapitre 4 : Du bornage de la propriété immobilière**

**Article 15 :** Le bornage de la propriété immobilière est effectué à l'expiration des vingt (20) jours qui suivent l'affichage ou l'implantation de la pancarte d'affichage au siège de la mairie d'arrondissement, de la communauté urbaine, de la sous-préfecture, de la commune sans arrondissement, du tribunal de grande instance ou du tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble ou de l'insertion au Journal officiel ou dans un journal d'annonces légales.

Ce délai est inclus dans les quarante-cinq (45) jours de la publicité foncière.

La date fixée pour cette opération cadastrale doit être portée à la connaissance du public au moyen d'un avis de bornage et d'une convocation transmise par la voie administrative au requérant, et le cas échéant, à chacun des propriétaires limitrophes nommés dans la réquisition d'immatriculation à l'effet de s'y trouver également présents ou de s'y faire représenter.

Les pièces justificatives de l'accomplissement de ces formalités sont annexées au dossier de la procédure d'immatriculation.

**Article 16 :** A la date fixée, le géomètre assermenté de la direction des affaires foncières, du cadastre et de la topographie départementale en activité, en présence des personnes concernées, procède au bornage.

**Article 17 :** L'opération de bornage comporte la reconnaissance des limites par bornes ou par clôtures et l'acquiescement donné par les propriétaires limitrophes, à la consécration définitive des mêmes limites.

**Article 18 :** A l'issue de l'opération de bornage, le géomètre assermenté de la direction des affaires foncières, du cadastre et de la topographie départementale transmet immédiatement son rapport à la direction départementale des affaires foncières, du cadastre et de la topographie qui émet un avis de clôture de bornage, le dépose au guichet unique foncier départemental et celui-ci le publie conformément au protocole défini à l'article 14 alinéa premier de la présente loi.

Les opérations techniques et administratives visées aux articles 16, 17 et 18 alinéa premier de la présente loi s'effectuent dans un délai de cinq (5) jours.

La clôture du bornage intervient vingt (20) jours après l'avis de clôture.

**Article 19 :** Le bornage est sanctionné par un procès-verbal de bornage dressé par le géomètre assermenté visé aux articles 16 et 18 ci-dessus.

Le procès-verbal de bornage doit contenir :

- les jour, mois et an de l'opération de bornage ;
- les noms, prénoms, qualité et l'ordre de mission du géomètre assermenté de la direction des affaires foncières, du cadastre et de la topographie départementale ;
- les noms et prénoms des parties présentes ;
- l'abornement en l'absence des limites physiques de la propriété immobilière ;
- la déclaration que les mesures prescrites par la loi en vue de l'immatriculation ont été observées ;
- la description des limites avec mention des dimensions de tous les côtés de la propriété immobilière ;
- l'indication de l'adresse de la propriété immobilière, de sa nature, de sa situation géographique, de sa désignation cadastrale, de ses coordonnées rectangulaires ou polaires, de sa consistance et de sa superficie ;
- les différents incidents intervenus au cours de l'opération et les révélations des parties présentes ;
- la mention relative à la signature ou non du procès-verbal par les parties concernées.

**Article 20 :** A la clôture du bornage, le directeur départemental des affaires foncières, du cadastre et de la topographie certifie, enregistre et archive le plan de bornage ainsi que le procès-verbal de bornage et les transmet dans un délai de deux (2) jours, en quatre exemplaires, au guichet unique foncier départemental.



**Article 21** : La clôture du bornage ne peut intervenir lorsque le requérant et les propriétaires limitrophes ou lorsque le requérant et un autre prétendant propriétaire du même immeuble ne sont pas parvenus à un accord.

### **Chapitre 5 : De l'opposition à l'immatriculation de la propriété immobilière**

**Article 22** : A compter du jour de la publicité foncière jusqu'à l'expiration du délai de quarante-cinq (45) jours, l'opposition à l'immatriculation de la propriété immobilière est reçue par le guichet unique foncier départemental.

Passé ce délai, l'opposition à l'immatriculation de la propriété immobilière est forclosée et, en conséquence, irrecevable.

**Article 23** : L'opposition à l'immatriculation de la propriété immobilière est faite en cas de :

- contestation du droit de propriété du requérant ;
- réclamation sur les limites de la propriété immobilière à immatriculer ;
- demande d'inscription d'un droit réel immobilier susceptible d'être mentionné sur le titre foncier.

**Article 24** : L'opposition à l'immatriculation de la propriété immobilière est faite par une déclaration sur l'honneur, écrite, datée, signée et adressée au conservateur des hypothèques et de la propriété foncière départemental qui la transcrit dans le registre des oppositions.

**Article 25** : La déclaration d'opposition à l'immatriculation de la propriété immobilière doit contenir l'indication des noms, prénoms, domicile de l'opposant, les fondements juridiques de l'opposition ainsi que les actes ou titres annexés.

**Article 26** : Le droit de formuler une opposition à l'immatriculation de la propriété immobilière appartient à :

- toute personne visée à l'article 9 de la présente loi ;
- toute personne ayant passé avec le propriétaire un bail excédant trois années ;
- tout créancier de l'une des personnes visées à l'article 9 de la présente loi ;
- tout représentant légal d'une personne mineure ;
- tout représentant légal d'une personne incapable ;
- tout représentant légal d'une personne absente.

**Article 27** : Chaque fois qu'une opposition à l'immatriculation de la propriété immobilière est reçue par le guichet unique foncier départemental, le conservateur des hypothèques et de la propriété foncière départemental la porte à la connaissance du requérant. A cet effet, une copie de chacune des mentions inscrites au registre des oppositions lui est notifiée sans délai, au fur et à mesure de leur inscription.

**Article 28 :** L'opposition à l'immatriculation de la propriété immobilière est levée à l'amiable par l'accord établi entre l'opposant et le requérant, en présence de tous les membres composant le Guichet unique foncier départemental.

L'accord amiable signé par les parties est sanctionné par un procès-verbal de conciliation établi et contresigné par les membres composant le Guichet unique foncier départemental.

L'accord amiable ne met fin à l'opposition qu'à la condition de ne porter préjudice à aucun droit reconnu aux tiers dans la réquisition d'immatriculation.

**Article 29 :** Dans le cas où la mainlevée amiable de l'opposition à l'immatriculation de la propriété immobilière n'est pas obtenue, le conservateur des hypothèques et de la propriété foncière départemental dresse un certificat d'opposition à l'immatriculation.

Il en avise immédiatement la partie requérante et lui enjoint de procéder sans délai à la saisine du tribunal de grande instance ou du tribunal d'instance territorialement compétent, soit en règlement de propriété, soit en revendication de propriété, soit en inscription de droit réel immobilier et en dommages et intérêts.

**Article 30 :** Le dossier de la saisine du tribunal de grande instance ou du tribunal d'instance comprend, outre les règles de saisine prévues par le code de procédure civile, commerciale, administrative et financière, les pièces ci-après :

- la réquisition d'immatriculation ;
- l'original de l'acte de vente conforme au formulaire officiel ou l'original de tout autre titre légal d'acquisition de la propriété immobilière ;
- le certificat de géo-référencement initial ;
- le titre de publication au Journal officiel ou dans un journal d'annonces légales ;
- le procès-verbal d'affichage et d'implantation de la pancarte de l'extrait des mentions substantielles de la réquisition d'immatriculation ;
- la déclaration d'opposition à l'immatriculation de la propriété immobilière ;
- le certificat d'opposition ;
- les documents constatant éventuellement les droits réels afférents à la propriété immobilière.

**Article 31 :** Le président du tribunal de grande instance ou du tribunal d'instance fait enrôler le dossier et convoque les parties à l'audience civile prévue à cet effet.

Il met la partie défenderesse en demeure de lui produire ses conclusions en réponse à la toute prochaine audience. Advenue cette audience, si cette formalité n'est pas remplie, le tribunal statue au vu des pièces annexées à la requête introductive d'instance et détermine le propriétaire légitime du bien immobilier, objet de l'opposition à l'immatriculation.

Le jugement du fond qui en découle est rendu en premier et dernier ressort dans un délai de trente (30) jours à compter de la date de saisine du tribunal.

Il se prononce en outre, si tel est le cas, sur les dommages et intérêts sollicités, ordonne l'immatriculation de la propriété immobilière au profit du propriétaire légitime et, le cas échéant, l'inscription des droits réels immobiliers.

Il est susceptible de pourvoi en cassation.

Le délai de pourvoi en cassation est de quinze (15) jours pour compter de la notification du jugement prévu à l'alinéa 3 ci-dessus.

L'arrêt de la Cour suprême est rendu dans un délai de soixante-quinze (75) jours à compter de la date de saisine de la Cour.

Pendant la procédure en règlement ou en revendication de propriété devant le tribunal de grande instance et pendant la procédure du pourvoi en cassation, l'immatriculation de la propriété immobilière querellée ne peut être effectuée.

En cas de non pourvoi, ou si le pourvoi est rejeté, la décision du tribunal de grande instance ou du tribunal d'instance, ou l'arrêt de rejet est déposé (e) dans un délai de deux (2) jours au guichet unique foncier départemental par la partie gagnante.

En cas de cassation, la Cour suprême renvoie les deux parties devant le tribunal de grande instance ou devant le tribunal d'instance, autrement composé, du lieu de situation de la propriété querellée pour déterminer le propriétaire légitime suivant la procédure définie à l'article 31 de la présente loi.

Lorsque le tribunal de grande instance ou le tribunal d'instance est saisi pour règlement ou pour revendication de propriété et si aucune des parties ne justifie d'un titre foncier antérieur à la procédure, le tribunal saisi déclare la requête irrecevable et renvoie le requérant à l'immatriculation de la propriété querellée.

Les articles 138 et 139 du code de procédure civile, commerciale, administrative et financière ne sont pas applicables en matière de contentieux de l'immatriculation.

**Article 32 :** Le tribunal de grande instance ou le tribunal d'instance est, notamment, juge du contentieux né de l'opposition à l'immatriculation de la propriété immobilière. Il délivre l'ordonnance d'établissement de la deuxième copie du titre foncier, sans publicité foncière préalable.

Le tribunal de grande instance délivre l'ordonnance d'établissement de la deuxième copie du titre foncier, sans publicité foncière préalable.

Il cote et paraphe le livre foncier, ainsi que les registres des dépôts et des oppositions.

**Article 33 :** Dans tous les cas où une réquisition d'immatriculation ne peut être accueillie, et à quelque moment de la procédure que ce soit, le guichet unique foncier départemental

restitue au requérant, contre retour de récépissé, son entier dossier à l'exception des frais des travaux cadastraux et de publicité foncière déjà réalisés.

En opérant la restitution, le guichet unique foncier départemental procède à la notification motivée du rejet. Le guichet unique foncier départemental prend soin d'en conserver copie pour ses archives et pour garantir la traçabilité foncière.

**Article 34** : Lorsque l'opposition à l'immatriculation de la propriété immobilière est constatée pour quelque fraude foncière ou domaniale que ce soit, le guichet unique foncier départemental est tenu de dénoncer les faits incriminés auprès du procureur de la République du lieu de situation de la propriété immobilière, pour la poursuite pénale des présumés auteurs, coauteurs et complices.

Un décret en Conseil des ministres fixe la composition, les attributions et le fonctionnement du guichet unique foncier départemental.

## **Chapitre 6 : De la création du titre foncier**

**Article 35** : Le titre foncier est créé et délivré par le conservateur des hypothèques et de la propriété foncière départemental dans les cinq (5) jours qui suivent la transmission au guichet unique foncier départemental des documents cadastraux prévus à l'article 20 de la présente loi et à l'expiration du délai de publicité foncière de quarante-cinq (45) jours, fixé à l'article 14 alinéa 6 de la présente loi, dans les conditions suivantes :

Le titre foncier est créé par le conservateur des hypothèques et de la propriété foncière départemental, à l'expiration du délai d'opposition de quarante-cinq (45) jours, fixé à l'article 14 alinéa 6 de la présente loi, dans les conditions suivantes :

- après avoir constaté l'accomplissement de toutes les formalités relatives à la publicité foncière et qu'aucune opposition n'a été enregistrée, ou que toute opposition a fait l'objet d'une mainlevée amiable ;
- dès réception par le guichet unique foncier départemental de la grosse de la décision judiciaire visée à l'article 31 alinéa 3 de la présente loi, sans publicité foncière supplémentaire, après régularisation de la réquisition d'immatriculation et rectification du plan de bornage et du procès-verbal de bornage, s'il y a lieu.

En même temps qu'il procède à l'immatriculation de la propriété immobilière, le conservateur des hypothèques et de la propriété foncière départemental inscrit les droits réels existants sur l'immeuble.

Un arrêté conjoint du ministre chargé des affaires foncières et du ministre chargé des finances précise le modèle officiel ainsi que les mentions du titre foncier.

**Article 36** : L'immatriculation de la propriété immobilière donne lieu à la création par le conservateur des hypothèques et de la propriété foncière départemental d'un titre foncier contenant :

- la description de l'immeuble avec indication de sa consistance, sa superficie, sa situation, ses limites ;
- l'indication de l'état civil du propriétaire ;
- les droits réels existant sur l'immeuble et les charges qui le grèvent ;
- le numéro d'ordre assorti d'un code alphabétique correspondant au lieu de situation de la propriété immobilière ;
- la désignation cadastrale ;
- les plans et procès-verbaux de bornage enregistrés et archivés au cadastre national foncier ;
- la date de création du titre foncier ;
- la signature et le sceau du conservateur des hypothèques et de la propriété foncière du département.

Le titre foncier est exclusivement détenu et conservé par l'Etat.

Seule la copie du titre foncier est délivrée au propriétaire de l'immeuble immatriculé par le conservateur des hypothèques et de la propriété foncière départemental.

**Article 37 :** Chaque propriété immobilière à immatriculer ne peut être composée que d'une seule parcelle ou de plusieurs parcelles de terre ou de plusieurs parcelles de terrain d'un seul tenant.

**Article 38 :** Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires indivis d'un bien immobilier, d'une mise en valeur ou d'un investissement, une copie supplémentaire du même titre foncier peut être délivrée à chaque indivisaire.

La délivrance de la copie supplémentaire du titre foncier est faite aux frais du requérant.

**Article 39 :** Lorsqu'un titre foncier est créé au nom d'un mineur ou de tout autre incapable, l'âge du mineur et la nature de l'incapacité sont indiqués sur le titre foncier.

Le mineur devenu majeur, ou l'incapable devenu capable, peut obtenir, à sa diligence et à ses frais, la rectification des mentions inscrites sur son titre foncier.

**Article 40 :** Lorsque des omissions ou des erreurs matérielles sont constatées sur le titre foncier, le conservateur des hypothèques et de la propriété foncière départemental peut d'office procéder à leur rectification au guichet unique foncier départemental.

**Article 41 :** Lorsque les irrégularités administratives sont constatées dans les documents ayant servi de base à la création du titre foncier ou à toute inscription subséquente, son titulaire peut en demander la rectification sans droits, frais ou taxes d'immatriculation au guichet unique foncier départemental.

**Article 42 :** Dans tous les cas et après toutes les corrections, les premières inscriptions sont laissées intactes pour garantir la traçabilité des droits immobiliers.

**Article 43 :** Toutes inscriptions utiles opérées sur le livre foncier sont portées, radiées et réduites par le conservateur des hypothèques et de la propriété foncière départemental, au moyen des mentions faites sur le titre foncier et sur la copie délivrée. Ces mentions doivent être datées et signées.

**Article 44 :** Lorsqu'une rectification ou une modification est portée sur le titre foncier, elle doit l'être en même temps sur la copie remise au propriétaire.

A défaut de production de la copie du titre foncier par le propriétaire, après sommation restée infructueuse, le propriétaire est placé dans l'incapacité de procéder à toute mutation en faveur des tiers qui peuvent, le cas échéant, se pourvoir en dommages-intérêts contre le propriétaire.

**Article 45 :** En cas de perte ou de destruction d'une copie du titre foncier, le conservateur des hypothèques et de la propriété foncière départemental ne peut en délivrer une deuxième que sur le fondement d'une ordonnance du président du tribunal de grande instance du lieu de situation de la propriété immobilière, rendue à la requête du propriétaire de l'immeuble.

Il est fait mention, dans le registre de la propriété foncière, de la délivrance d'une deuxième copie du titre foncier au propriétaire de l'immeuble.

L'ordonnance déclare nulle et de nul effet la copie du titre foncier initiale perdue ou détruite. Un avis de cette perte ou de cette destruction est publié au Journal officiel ou dans un journal d'annonces légales, à la diligence et aux frais du propriétaire de l'immeuble.

Lorsque la copie perdue est retrouvée, celle-ci est remise sans délai au guichet unique foncier départemental pour archivage et pour y faire recours en cas de besoin.

**Article 46 :** Une deuxième copie du titre foncier portant sur un bien immobilier de l'Etat peut être directement délivrée à la demande du directeur général du domaine de l'Etat et sans ordonnance préalable du président du tribunal de grande instance.

**Article 47 :** Il ne peut, en aucun cas, être créé un titre foncier portant sur les terres rurales de l'Etat et sur les terres coutumières des propriétaires terriens au profit d'une personne de nationalité étrangère.

De même, il ne peut, en aucun cas, être créé un titre foncier portant sur les terres et terrains situés en zones frontalières et sur les terres et terrains situés en zones non constructibles, telles que définies par la loi, au profit d'une personne de nationalité congolaise ou d'une personne de nationalité étrangère.

Aucun titre foncier ne peut être ni créé, ni délivré au profit d'une des parties au procès, en cours de procédure en règlement ou en revendication de propriété immobilière.

## TITRE IV : DU REMEMBREMENT DES TITRES FONCIERS, DU MORCELLEMENT ET DE LA MISE A JOUR DU TITRE FONCIER

### Chapitre 1 : Du remembrement des titres fonciers

**Article 48** : Lorsque les différents immeubles immatriculés et contigus sont réunis entre les mains d'un même propriétaire, celui-ci peut demander au guichet unique foncier départemental la fusion de tous les titres fonciers en un seul, sur présentation d'un plan et d'un procès-verbal de remembrement établis par la direction départementale des affaires foncières, du cadastre et de la topographie.

Ce remembrement s'effectue par le maintien du titre foncier comportant la plus grande superficie, ou le plus ancien sur lequel sont reportées les inscriptions non radiées du ou des autres titres fonciers dont les numéros sont annulés du fait de la fusion.

Cette opération n'est cependant admise qu'autant qu'elle ne préjudicie en rien aux droits réels immobiliers inscrits sur chacun des titres fonciers fusionnés.

### Chapitre 2 : Du morcellement du titre foncier

**Article 49** : Lorsqu'un immeuble subit une division, les limites des lots formés doivent être fixées sur le terrain, au moyen des bornes, sur la base d'un plan et d'un procès-verbal de morcellement établi par la direction départementale des affaires foncières, du cadastre et de la topographie.

Ce morcellement s'effectue par la création d'un titre foncier nouveau portant sur un lot nouvellement créé.

La création du titre foncier issu du morcellement est assujettie à la production d'un acte translatif de propriété régulier et conforme au format officiel.

Le morcellement du titre foncier a lieu dans les trois (3) mois qui suivent l'acquisition de la propriété cédée en lot séparé, sous peine d'une majoration de 25% des droits, frais et taxes d'immatriculation tels que prévus par la loi de finances.

Les terres coutumières reconnues par l'Etat et immatriculées au profit des propriétaires terriens ne peuvent être cédées en lot qu'après établissement d'un plan parcellaire par la direction départementale des affaires foncières, du cadastre et de la topographie.

**Article 50** : Après inscription des mentions relatives à la diminution de la superficie initiale, le titre foncier ancien reste aux mains du propriétaire pour la part non aliénée.

**Article 51** : Lorsque les conventions susceptibles d'être publiées sont conclues au cours d'une procédure de morcellement, l'inscription des droits réels immobiliers ne peut être opérée qu'après l'établissement du titre foncier nouveau ou après la mise à jour du titre foncier ancien.

### **Chapitre 3 : De la mise à jour du titre foncier**

**Article 52 :** La mise à jour du titre foncier consiste à transcrire sur celui-ci les mutations intervenues sur l'immeuble entièrement cédé, ou à inscrire sur le même titre foncier des mises en valeur supplémentaires, sur la base d'un plan et d'un procès-verbal de mise à jour établis par la direction départementale des affaires foncières, du cadastre et de la topographie.

La mise à jour du titre foncier a lieu dans les trois (3) mois qui suivent les travaux de mise en valeur effectués par le propriétaire ou l'acquisition immobilière par le nouveau propriétaire, sous peine d'une majoration de 25% des droits, frais, et taxes d'immatriculation tels que fixés dans la loi de finances.

**Article 53 :** Toute modification de la consistance matérielle d'une propriété immobilière, de types de cultures ou de constructions, 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 immobilière immatriculée doit faire l'objet d'une mise à jour obligatoire du titre foncier.

**Article 54 :** Le guichet unique foncier départemental, avant d'effectuer tout remembrement, morcellement ou mise à jour, doit s'assurer que :

- la création du titre foncier a été effectuée dans la stricte observation des dispositions de la présente loi ;
- la propriété immobilière relève de sa compétence territoriale ;
- les plans cadastraux et procès-verbaux annexés sont enregistrés et archivés à la direction départementale des affaires foncières, du cadastre et de la topographie ;
- l'acte translatif de propriété est régulier et conforme au format officiel.

**Article 55 :** Les procédures de remembrement, de morcellement et de mise à jour des titres foncières sont exemptées des formalités de publicité foncière.

Elles sont exécutées aux frais du propriétaire de l'immeuble, à l'exception de celles exécutées par l'Etat et les populations autochtones.

## **TITRE V : DE L'OBJET ET DES EFFETS DE L'IMMATRICULATION DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE**

### **Chapitre 1 : De l'objet de l'immatriculation de la propriété immobilière**

**Article 56 :** L'immatriculation de la propriété immobilière a pour objet de dégager les droits individuels de l'emprise communautaire nationale et de la soumettre au régime du livre foncier par la création et la délivrance du titre foncier, sans qu'il puisse en être ultérieurement soustrait.



Elle s'applique à la propriété immobilière bâtie et non bâtie et repose sur l'origine et la traçabilité de celle-ci.

**Article 57 :** Lorsqu'un immeuble est divisé par étages ou par appartements, il est créé par voie de morcellement du titre foncier original, des titres fonciers nouveaux et distincts relatifs à chaque fraction divisée appartenant à chaque copropriétaire de l'immeuble.

**Article 58 :** L'immatriculation de la propriété immobilière est obligatoire dans les formes et délais prévus par la présente loi.

**Article 59 :** L'immatriculation de la propriété immobilière est effectuée dans les trois (3) mois qui suivent l'acquisition de la propriété immobilière, sous peine d'une majoration de 25% des droits, frais et taxes d'immatriculation tels que fixés dans la loi de finances.

## Chapitre 2 : Des effets de l'immatriculation de la propriété immobilière

**Article 60 :** L'immatriculation de la propriété immobilière purge tout droit antérieur, non révélé au cours de la procédure de la publicité foncière en vue de la création du titre foncier.

Le titre foncier constitue la preuve de la pleine propriété immobilière. Il confère un caractère absolu au droit de propriété immobilière.

Il est définitif, irrévocable, inattaquable et intangible.

Il confère à son titulaire le droit d'user de la propriété immobilière, d'en percevoir les fruits et d'en disposer.

Il sert de base à la sécurisation des investissements et facilite les transactions immobilières ainsi que l'accès des propriétaires des immeubles immatriculés aux prêts bancaires hypothécaires pour leur épanouissement économique et social.

**Article 61 :** Une propriété immobilière ne peut faire l'objet que d'une seule immatriculation.

Toute superposition des titres fonciers est proscrite. Elle expose son auteur, son coauteur ainsi que son complice aux poursuites pénales sur dénonciation de toute personne constatant la superposition.

**Article 62 :** La prescription acquisitive ne peut faire acquérir aucun droit réel sur une propriété immobilière immatriculée, ni conférer la disparition d'un des droits réels immobiliers inscrits sur le titre foncier.

## TITRE VI : DE L'IMMATRICULATION DES IMMEUBLES VENDUS A LA BARRE DES TRIBUNAUX DE GRANDE INSTANCE

**Article 63 :** Le tribunal de grande instance subordonne d'office la vente d'un immeuble à l'immatriculation préalable, si le titre foncier n'est pas produit avant l'adjudication.

**Article 64 :** L'immatriculation préalable à l'adjudication peut être requise :

- en matière de saisie, par le créancier saisissant ;
- pour les biens des incapables, par les tuteurs ou subrogés tuteurs, avec l'autorisation du conseil de famille sur procès-verbal établi à cet effet.

Les frais d'immatriculation préalable sont avancés par le requérant ; leur montant est compris parmi les dépenses à supporter par l'adjudicataire, en sus du prix principal.

**Article 65 :** En matière de saisie, la réquisition d'immatriculation est établie au nom du débiteur saisi par le créancier saisissant ou son représentant qui y joint la copie certifiée conforme du commandement aux fins de saisie immobilière. Il y joint également tous les contrats, actes publics ou privés, documents quelconques de nature à faire connaître les droits réels immobiliers existants sur l'immeuble, pouvant se trouver entre ses mains (qu'il détient).

Le dépôt de ces pièces a pour effet d'en mobiliser les fruits conformément aux dispositions du code de procédure civile, commerciale, administrative et financière.

**Article 66 :** En matière de licitation et pour les ventes de biens des incapables, il est procédé au dépôt de la réquisition d'immatriculation conformément à l'article 12 de la présente loi.

**Article 67 :** Après l'expiration du délai imparti pour la publicité foncière et pour le bornage, le saisissant dépose au greffe du tribunal de grande instance territorialement compétent son cahier des charges et la procédure de saisie immobilière suit son cours jusqu'à l'adjudication.

**Article 68 :** L'adjudication ne peut avoir lieu qu'après immatriculation. Au cas où le jugement ou l'arrêt définitif modifierait la consistance ou la situation juridique de l'immeuble telle qu'elle est définie par le cahier des charges, le saisissant est tenu de faire publier sans délai un rectificatif pour parvenir à l'adjudication.

**Article 69 :** Le titre foncier établi en vertu de la décision de justice ordonnant l'immatriculation reste entre les mains du conservateur des hypothèques et de la propriété foncière départemental jusqu'au moment où la mutation de la propriété, au nom de l'adjudicataire est effectuée. Celui-ci supporte les frais de la publicité foncière d'immatriculation relatifs au changement de nom.

Toutefois, lorsque l'immatriculation a été réalisée à la demande d'un saisissant, le titre foncier établi au nom du saisi peut être délivré à celui-ci, s'il est fourni mainlevée conventionnelle ou judiciaire de la saisie immobilière pratiquée contre lui.

## TITRE VII : DE LA CONSTITUTION DES DROITS REELS IMMOBILIERS

### Chapitre 1 : De la publicité des droits réels immobiliers

**Article 70 :** Tout droit réel relatif à un immeuble immatriculé n'existe, à l'égard des tiers, que du fait et du jour de sa transcription sur le titre foncier par le conservateur des hypothèques et de la propriété foncière départemental.

**Article 71 :** Les actes volontaires et les conventions tendant à constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier ne produisent effet entre les parties qu'à dater de l'inscription, sans préjudice des droits et actions réciproques des parties pour l'inexécution de leurs conventions.

### Chapitre 2 : De l'inscription des droits réels immobiliers

**Article 72 :** L'inscription des droits réels immobiliers sur un titre foncier a lieu dans un délai de huit (8) jours à compter de la réception de la réquisition d'inscription par le guichet unique foncier départemental.

**Article 73 :** Toute personne requérant l'inscription d'un droit réel immobilier dépose, au guichet unique foncier départemental, un dossier comprenant :

- la désignation du numéro du titre foncier de l'immeuble que doit affecter l'inscription ;
- l'indication de la nature du droit réel immobilier à inscrire ;
- l'indication du titre d'acquisition, de la nature et de la date de signature ;
- l'état civil du bénéficiaire de l'inscription à opérer.

**Article 74 :** Tous les actes présentés à l'appui d'une demande d'inscription doivent être dressés en la forme authentique. Sont considérés comme actes authentiques :

- les actes législatifs ou les décisions administratives ;
- les contrats passés entre l'Etat et les autres collectivités publiques ;
- les décisions judiciaires ;
- les actes notariés des agents d'exécution et des greffiers ;
- les actes reçus par les agents consulaires congolais ;
- les actes reçus par les officiers publics ministériels étrangers, lorsqu'ils ont été légalisés par un fonctionnaire qualifié du ministère des affaires étrangères et déposés au rang des minutes d'un notaire ;
- les décisions des juridictions étrangères rendues exécutoires après exequatur.

**Article 75 :** Le guichet unique foncier départemental vérifie l'identité du déposant ainsi que la régularité en la forme et au fond, des pièces déposées, et lui en donne récépissé.

**Article 76** : L'inscription d'un droit réel immobilier au registre foncier doit comporter la signature du conservateur des hypothèques et de la propriété foncière départemental, sous peine de nullité.

**Article 77** : L'inscription des droits réels immobiliers des incapables est faite à la requête des parents, des tuteurs ou subrogés tuteurs.

**Article 78** : Lorsque l'inscription d'un droit réel immobilier transmis ou constitué entre vifs est requise après le décès du propriétaire de l'immeuble, il peut y être procédé sur production d'une pièce revêtue de la seule signature de l'acquéreur, à condition que ce droit réel immobilier soit régulièrement constaté.

**Article 79** : Toute transmission ou constitution par décès de droits réels immobiliers doit être constatée par acte notarié ou par jugement de dévolution successorale. Elle doit mentionner, le cas échéant, le testament, la décision judiciaire ou l'acte constatant le legs. Elle doit enfin contenir l'identification du de cujus et de chacun des héritiers ainsi que la désignation des immeubles qu'elle concerne.

**Article 80** : Lorsqu'une transmission de propriété se produit entre vifs au cours de la procédure d'immatriculation, les formalités déjà accomplies sont acquises, sous réserve de la volonté manifestée par le nouvel acquéreur de les reprendre. Si la mutation n'a pour objet qu'une portion de l'immeuble, la procédure peut être poursuivie ou reprise avec l'adjonction de l'acquéreur.

Le bornage et la publicité foncière sont complétés, s'il y a lieu, en conséquence, à moins que les parties ne marquent leur accord pour suivre la demande telle qu'introduite, le nouveau propriétaire de l'immeuble se réservant le bénéfice des dispositions de l'article 84 de la présente loi.

**Article 81** : Lorsqu'un droit soumis à la publicité foncière est constitué sur un immeuble au cours de la procédure d'immatriculation, pour que son bénéficiaire rende ledit droit opposable aux tiers, il doit effectuer le dépôt au guichet unique foncier départemental, des pièces requises pour l'inscription. Ce dépôt est mentionné au registre des oppositions.

Au moment de l'immatriculation, si la procédure le permet, ce droit est inscrit sur le titre foncier conformément au rang qui lui est assigné par le précédent enregistrement.

**Article 82** : L'hypothèque sur la propriété immobilière est légale, conventionnelle ou judiciaire.

**Article 83** : L'hypothèque résultant d'une promesse consentie pour garantir un prêt accordé en vue de réaliser la mise en valeur d'un terrain concédé à titre provisoire prend rang après la date de dépôt de l'acte contenant ladite promesse, inscrite dans le registre des hypothèques tenu par le conservateur des hypothèques et de la propriété foncière départemental.

**Article 84 :** Toute saisie immobilière doit être signifiée au conservateur des hypothèques et de la propriété foncière départemental qui l'inscrit sur le titre foncier.

A partir de cette date, aucune inscription nouvelle ne peut être prise sur l'immeuble pendant le cours de la procédure judiciaire.

**Article 85 :** Lorsqu'une inscription est portée sur le titre foncier, elle doit l'être en même temps sur la copie du titre foncier.

**Article 86 :** L'inscription d'un droit réel immobilier au livre foncier est sanctionnée par la délivrance d'un certificat d'inscription par les soins du conservateur des hypothèques et de la propriété foncière départemental.

Un arrêté conjoint du ministre chargé des affaires foncières et du ministre chargé des finances précise le modèle, le format et les mentions du certificat d'inscription des droits réels immobiliers.

**Article 87 :** Sont inscrits sur le livre foncier, aux fins d'opposabilité aux tiers, les droits réels immobiliers suivants :

- la copropriété portant sur les immeubles et lots des terres ou terrains ;
- l'usufruit ;
- les droits d'usage et d'habitation ;
- les droits de superficie ;
- le bail emphytéotique qui confère à l'emphytéote un droit réel susceptible d'hypothèque ;
- les servitudes ;
- le bail à construction ;
- l'hypothèque
- les privilèges ;
- l'antichrèse ;
- la servitude foncière ;
- le bail ordinaire d'une durée de trois (3) ans au moins.

**Article 88 :** Toute personne, dont les droits ont été lésés par une inscription frauduleuse de droit réel immobilier, peut saisir le tribunal de grande instance du lieu de situation de la propriété immobilière, pour obtenir réparation.

### **Chapitre 3 : De la nature et du contenu de pièces déposées à l'appui d'une demande d'inscription**

**Article 89 :** En plus des pièces annexées à la réquisition d'immatriculation, telles que définies à l'article 12 de la présente loi, les actes produits et déposés au guichet unique foncier départemental, aux fins d'inscription sur le livre foncier doivent contenir la désignation du numéro du titre foncier de l'immeuble que doit affecter l'inscription.

**Article 90 :** La nature, l'objet, l'étendue des droits réels immobiliers à inscrire au livre foncier sont précisés sur un imprimé tenu par le guichet unique foncier départemental, daté et signé du requérant ou de son représentant ou du tuteur, en cas d'incapacité.

Ils sont numérotés à la date et dans l'ordre de leur enregistrement au registre des dépôts.

**Article 91 :** Pour être inscrit, un droit réel immobilier doit être tenu directement du titulaire de l'inscription précédemment prise. En conséquence, dans les cas où un droit réel immobilier a fait l'objet de plusieurs mutations ou conventions successives, la dernière mutation ou convention ne pourra être inscrite avant les précédentes.

Le conservateur des hypothèques et de la propriété foncière départemental rejette toute inscription, avant la production de la preuve établissant la série ininterrompue de toutes les mutations ou conventions antérieures.

Dans le cas d'une indivision et lorsque la proportion des parts n'aura pas été clairement indiquée dans les inscriptions précédentes, le conservateur des hypothèques et de la propriété foncière départemental n'est pas tenu de les mentionner dans l'inscription pour laquelle il a été requis et renvoie les parties à les déterminer par voie judiciaire.

**Article 92 :** Lorsque le conservateur des hypothèques et de la propriété foncière départemental décide que toutes les pièces du dossier de réquisition d'inscription sont conformes, il procède à l'inscription et la notifie à toutes les parties concernées.

Il rejette dès lors toute autre demande d'inscription portant sur ce même droit réel immobilier.

Au cas où la réquisition d'inscription serait déficiente, le conservateur des hypothèques et de la propriété foncière départemental n'effectue pas d'inscription, mais notifie ses déficiences au requérant et lui restitue le dossier déposé.

#### **Chapitre 4 : Du renouvellement d'hypothèque et de la radiation**

**Article 93 :** Le conservateur des hypothèques et de la propriété foncière départemental peut, dans le cas des hypothèques conventionnelles, à l'expiration des délais prévus et en l'absence de main levée, procéder à leur renouvellement d'office avec paiement par le bénéficiaire des droits et frais de l'inscription.

Le renouvellement d'office par le conservateur des hypothèques et de la propriété foncière départemental ne peut intervenir plus d'une fois.

**Article 94 :** Les inscriptions, mentions et pré notations faites au livre foncier peuvent être rayées en vertu de tout acte dûment établi ou d'une décision de justice passée en force de chose jugée.

**Article 95 :** Les inscriptions renouvelées d'office sont radiées après un délai de deux mois lorsque le paiement des droits et frais prévus à cet effet n'est pas intervenu.

Les dispositions du code de procédure civile, commerciale, administrative et financière sont applicables, en l'espèce.

**Article 96 :** La radiation d'une prénotation insérée au registre foncier en vertu d'une ordonnance du président du tribunal de grande instance doit être opérée d'office après l'expiration d'un délai d'un (1) mois.

La partie qui requiert une radiation dépose à la conservation des hypothèques et de la propriété foncière départementale une main levée rédigée à cet effet.

## **TITRE VIII : DU RETRAIT DU TITRE FONCIER**

**Article 97 :** Le titre foncier est retiré par voie administrative lorsque :

- une dépendance du domaine de l'Etat réputée inaliénable, incessible, insaisissable et imprescriptible est spoliée et immatriculée au profit d'une personne autre que l'Etat ;
- les terres justifiant d'un droit imprescriptible et inaliénable reconnues par l'Etat aux populations autochtones, sont immatriculées au profit des tiers ;
- les terres et terrains périurbains ou ruraux de l'Etat ne justifiant pas de la prescription acquisitive dans les conditions définies par la loi ou d'un arrêté de reconnaissance par l'Etat sont immatriculés au profit des particuliers ;
- les documents graphiques et littéraux de la propriété immobilière ne sont pas établis par un géomètre assermenté en activité, de la direction des affaires foncières, du cadastre et de la topographie départementale ;
- les terres rurales de l'Etat ou les terres coutumières situées en zones rurales sont immatriculées au profit d'une personne de nationalité étrangère ;
- les terres et terrains situés en zones frontalières sont immatriculés au profit d'une personne de nationalité congolaise ou au profit d'une personne de nationalité étrangère ;
- les terres et terrains déclarés non constructibles par la loi sont immatriculés au profit des personnes physiques ou morales de droit privé ;
- il porte sur une propriété immobilière en cours d'expropriation, postérieurement à la déclaration d'utilité publique.

**Article 98 :** Le retrait du titre foncier prévu à l'article 97 de la présente loi est prononcé par arrêté conjoint du ministre chargé des affaires foncières et du ministre chargé des finances, sur rapport du directeur général du domaine de l'Etat, lorsqu'une dépendance du domaine de l'Etat a fait l'objet d'une spoliation et sur rapport du directeur général des affaires foncières, du cadastre et de la topographie, lorsque les documents graphiques et littéraux de la propriété immobilière immatriculée ne sont pas établis par un géomètre assermenté de la direction des affaires foncières, du cadastre et de la topographie départementale, conformément aux articles 16, 18 et 19 de la présente loi.

Le retrait du titre foncier entraîne la remise de la propriété immobilière au même et semblable état où elle se trouvait avant la création et la délivrance du titre foncier incriminé et retiré.

## TITRE IX : DES OBLIGATIONS DU CONSERVATEUR DES HYPOTHEQUES ET DE LA PROPRIETE FONCIERE DEPARTEMENTAL

**Article 99** : Le conservateur des hypothèques et de la propriété foncière jouit des compétences départementales.

Il a l'obligation de tenir les registres et documents suivants :

- le registre des formalités préalables à l'immatriculation ;
- le registre des dépôts ;
- le registre de la propriété foncière ;
- le registre des oppositions ;
- le registre des hypothèques ;
- le fichier alphabétique des titulaires de droits réels et baux inscrits ;
- le fichier des titres fonciers ;
- le fichier alphabétique des propriétaires.

## TITRE X : DE LA RESPONSABILITE DU CONSERVATEUR DES HYPOTHEQUES ET DE LA PROPRIETE FONCIERE DEPARTEMENTAL

**Article 100** : Le conservateur des hypothèques et de la propriété foncière départemental est un officier public chargé de la confirmation des droits fonciers et des hypothèques.

Il assure au titulaire d'un bien immobilier la garantie des droits qu'il possède sur la propriété soumise au régime de la propriété immobilière en vigueur.

**Article 101** : Avant son entrée en fonctions, le conservateur des hypothèques et de la propriété foncière départemental prête devant la Cour d'appel de son ressort le serment suivant :

*« Je m'engage solennellement à toujours faire preuve de probité dans l'exercice de mes fonctions de conservateur des hypothèques et de la propriété foncière départemental, à garder inviolables et authentiques les documents des propriétés immobilières à ma charge et à n'y consigner des mentions que dans le strict respect des procédures établies par les lois et règlements ».*

Il est dressé de cette prestation de serment, un procès-verbal dont la minute est conservée au greffe de la juridiction et à y référer en cas de besoin.

**Article 102** : Le conservateur des hypothèques et de la propriété foncière départemental est pénalement responsable des fautes commises dans l'accomplissement de ses missions.



**Article 103 :** Le conservateur des hypothèques et de la propriété foncière départemental est responsable du préjudice résultant :

- de l'omission sur les titres fonciers des inscriptions régulièrement requises ;
- de l'omission sur les copies du titre foncier ;
- des inscriptions portées sur le titre foncier ;
- du défaut de mentions des inscriptions affectant directement la propriété immobilière sur les titres fonciers.

**Article 104 :** Le conservateur des hypothèques et de la propriété foncière départemental peut, en outre, rectifier d'office et sous sa responsabilité, les omissions ou erreurs constatées dans les livres fonciers.

#### **TITRE XI : DE LA RESPONSABILITE DU DIRECTEUR DES AFFAIRES FONCIERES, DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE DEPARTEMENTAL**

**Article 105 :** Le géomètre assermenté de la direction des affaires foncières, du cadastre et de la topographie départementale, en mission de service d'arpentage, fait l'inventaire descriptif, exhaustif et permanent de la propriété immobilière. Il constitue un ensemble de techniques, d'outils d'identification, de localisation, de description formelle et d'évaluation spatiale des tenures foncières. Il est l'état civil du foncier et le tiers de confiance.

Il est le garant de l'authenticité de tous les documents graphiques et littéraux de la propriété immobilière.

Il est responsable du préjudice résultant :

- de l'omission sur les documents graphiques et littéraux ;
- des mentions portées sur les documents graphiques et littéraux ;
- du défaut de mentions sur les documents graphiques et littéraux.

#### **TITRE XII : DES DROITS, FRAIS ET TAXES RELATIFS A L'IMMATRICULATION DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE**

**Article 106 :** Les droits, frais et taxes liés aux formalités d'immatriculation, de mise à jour des titres fonciers, d'établissement de la copie du titre foncier, d'inscription des droits réels immobiliers, d'établissement des certificats d'inscription et d'autres formalités se rapportant au titre foncier sont inscrits dans la loi de finances.

**Article 107 :** L'immatriculation des terres coutumières a lieu contre paiement en espèce conformément à la tarification en vigueur ou contre paiement en nature des droits, frais et taxes d'immatriculation sur une portion de la superficie totale des terres coutumières reconnues par l'Etat, tels qu'ils sont inscrits dans la loi de finances.

### TITRE XIII : DE LA CONSULTATION DES REGISTRES FONCIERS

**Article 108 :** Toute personne habilitée peut obtenir les renseignements consignés aux livres fonciers ou figurant aux plans des immeubles immatriculés ou contenus dans les dossiers correspondant aux titres fonciers et dans les archives.

**Article 109 :** L'intéressé présente à cet effet au conservateur des hypothèques et de la propriété foncière départemental, une demande tendant à obtenir :

- un certificat constatant la concordance du titre foncier et de la copie du même titre ;
- un certificat d'inscription ou de non-inscription ;
- une copie authentique faisant foi en justice de tous les actes ou autres documents déposés au dossier d'un immeuble immatriculé ;
- une copie des plans des immeubles immatriculés déposés dans les dossiers techniques.

**Article 110 :** L'Etat peut demander et obtenir gratuitement des renseignements et mentions contenues dans les livres fonciers ou dans les dossiers correspondant aux propriétés immobilières immatriculées de toute personne physique ou morale.

### TITRE XIV : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES


**Article 111 :** A compter de la date de la promulgation de la présente loi, les procédures d'immatriculation en cours se poursuivent suivant les règles précédemment en vigueur, jusqu'à leur épuisement, dans un délai de six (6) mois.

Passé ce délai, toutes les procédures d'immatriculation en cours et non abouties sont reprises et poursuivies conformément aux dispositions de la présente loi.

**Article 112** : La présente loi, qui abroge la loi n° 17-2000 du 30 décembre 2000 portant loi de finances pour l'exercice 2001, notamment en toutes ses dispositions relatives au régime de la propriété foncière, sera publiée au Journal officiel et exécutée comme loi de l'Etat./-

26-2022

Fait à Brazzaville, le 25 mai 2022

  
Denis SASSOU-N'GUESSO.-

Par le Président de la République,

Le Premier ministre,  
chef du Gouvernement,

  
Anatole Collinet MAKOSSO.-

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

  
Pierre MABIALA.-

Le ministre des affaires étrangères, de  
la francophonie et des Congolais de  
l'étranger,

  
Jean-Claude GAKOSSO.-

Le ministre des finances, du budget  
et du portefeuille public,

  
Rigobert Roger ANDELY.-

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

  
Aime Ange Wilfrid BININGA.-

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

  
Josué Rodrigue N'GOUONIMBA.-

Le ministre de la coopération internationale et  
de la promotion du partenariat public-privé,

  
Denis Christel SASSOU N'GUESSO.-