

# JOURNAL OFFICIEL



de la  
**République Démocratique du Congo**

**CABINET DU PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE**

**LOI N° 73-021 DU 20 JUILLET 1973 PORTANT  
REGIME GENERAL DES BIENS, REGIME FONCIER ET  
IMMOBILIER ET REGIME DES SURETES TELLE QUE  
MODIFIEE ET COMPLETEE PAR LA LOI N° 80-008 DU  
18 JUILLET 1980**

**45<sup>ème</sup> Année**

**Numéro Spécial**

**1<sup>er</sup> décembre 2004**

# **JOURNAL OFFICIEL**

## **DE LA**

### **REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO**

#### ***Conditions d'abonnement, d'achat du numéro et des insertions***

Les demandes d'abonnement ainsi que celles relatives à l'achat de numéros séparés doivent être adressées au Service du Journal Officiel, Cabinet du Président de la République, B.P. 4117, Kinshasa 2.

Les montants correspondant au prix de l'abonnement, du numéro et des insertions payantes sont payés suivant le mode de paiement des sommes dues à l'Etat.

Les actes et documents quelconques à insérer au Journal Officiel doivent être envoyés au Journal Officiel de la République Démocratique du Congo, à Kinshasa/Gombe, Avenue Colonel LUKUSA n° 7, soit par le Greffier du Tribunal s'il s'agit d'actes ou documents dont la Loi prescrit la publication par ses soins, soit par les intéressés s'il s'agit d'acte ou documents dont la publication est faite à leur diligence.

Les abonnements sont annuels ; ils prennent cours au 1<sup>er</sup> janvier et sont renouvelables au plus tard le 1<sup>er</sup> décembre de l'année précédant celle à laquelle ils se rapportent.

Toute réclamation relative à l'abonnement ou aux insertions doit être adressée au Service du Journal Officiel, B.P. 4117, Kinshasa 2.

## SOMMAIRE

**Loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, telle que modifiée et complétée par la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980.....5**

*Exposé des Motifs* .....5

*Loi* .....11

## APPENDICE

**Loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés.....95**

*Exposé des Motifs* .....95

*Loi* .....97



**LOI N° 73-021 DU 20 JUILLET 1973 PORTANT REGIME GENERAL DES BIENS, REGIME FONCIER ET IMMOBILIER ET REGIME DES SURETES, TELLE QUE MODIFIEE ET COMPLETEE PAR LA LOI N° 80-008 DU 18 JUILLET 1980**

***EXPOSE DES MOTIFS***

La présente loi répond au souci du Premier Congrès Ordinaire du Mouvement Populaire de la Révolution de voir le Conseil Législatif National « terminer rapidement l'élaboration de la loi fixant les modalités du régime foncier et minier ». Elle a été élaborée conformément aux articles 14, 14 bis et 46 de la Constitution et aux directives et options fixées par le Bureau Politique du Parti.

La matière des biens et le régime général des privilèges et des hypothèques n'entraient pas dans le cadre de la mission qu'avait été impartie au Conseil Législatif National, lors du Premier Congrès Ordinaire du Parti. Néanmoins, l'impact des options arrêtées par le Bureau Politique sur ces matières est tel qu'il a paru opportun de mettre d'ores et déjà les dispositions du livre II du Code civil en harmonie avec les options définies par les instances supérieures du parti.

Le régime général des biens n'a pas subi des retouches profondes quant à ses principes essentiels.

La nomenclature des droits réels qui figure à l'alinéa 2 de l'article 1<sup>er</sup> du décret du 31 juillet 1912 a été enrichie par l'inclusion d'un droit réel nouveau et original dénommé « concession perpétuelle » et dont le régime est fixé par le titre 1<sup>er</sup> de la deuxième partie (du régime foncier) de la présente loi.

Le droit de propriété dans son acception générale a été maintenu.

Il y a néanmoins lieu de considérer que son champ d'application a été réduit. En effet, en matière foncière, appropriation privative du sol a été abolie, car le sol est devenu, suite à l'option du Bureau Politique, propriété inaliénable de l'Etat. En conséquence, le droit de propriété, tel qu'il est défini dans les dispositions légales qui suivent ne peut plus porter que sur les immeubles par nature.

Les autres droits réels ne peuvent plus s'analyser comme des démembrements de la propriété mais comme des droits ayants leur existence propre sans référence au droit de propriété dont ils étaient de simples accessoires.

Cette option a exigé la suppression de l'article 16 du décret de 1912 qui posait en présomption légale le rapport de principal à accessoire entre le sol et les biens incorporés. Cette présomption, qui n'était plus que relative après le décret du 28 mars 1949 qui admettait « la propriété des immeubles » envisagée séparément du sol, doit disparaître dans les nouveaux textes.

Néanmoins, le principe d'une accession relative reste maintenu dans l'article 21, étant entendu que le terme « immobilière » ne concerne que les immeubles par destination ou par incorporation à l'exclusion des immeubles par nature.

Telles sont les modifications qu'impliquent les options en la matière. Elles postulent essentiellement, au-delà des dispositions techniques qui ont été largement puisées dans les textes existants, une nouvelle manière d'interpréter les dispositions actuelles.

Les modifications les plus importantes introduites par les textes qui sont soumis concernent le droit foncier.

Le régime légal des cessions et concessions des terres domaniales actuellement en vigueur est à peu de choses près, celui que nous a légué le législateur colonial. Aussi convient-il, avant d'exposer les grandes lignes du régime foncier et immobilier destiné à le remplacer, de retracer brièvement les principes essentiels de la législation actuelle.

Le régime juridique de l'octroi des cessions et concessions sur les terres domaniales ayant été établi par l'article 15 de la loi du 18 octobre 1908 (charte coloniale), modifié par la loi du 05 mars 1912 et remplacé par l'arrêté - loi du 19 mai 1942 (B.O. 1942 p. 278).

Il y était fait une nette distinction entre la « cession » qui désigne un acte impliquant le transfert de la propriété et la « concession » qui désigne un acte impliquant seulement le transfert du droit de jouissance. Selon que l'on se trouvait en présence de l'un ou l'autre mode d'attribution de droits, les règles applicables variaient tant en ce qui concerne les règles de compétence qu'en ce qui concerne les règles de fond.

Le Roi, par arrêté, pouvait céder ou concéder, à titre gratuit et à des conditions dérogeant au droit commun, des terres pour une superficie n'excédant pas 10 hectares.

Il devait, en outre, approuver les cessions ou concessions à titre gratuit, octroyées par les gouverneurs pour une superficie n'excédant pas 10 hectares dans les circonscriptions urbaines et 200 hectares pour les terres rurales.

Les Gouverneurs de « Province » et les représentants des comités (C.N.Ki, C.S.K.) avaient la compétence ordinaire en matière de cession ou concession à titre onéreux. Leur compétence était limitée à 10 hectares de terres urbaines et 500 hectares de terres rurales.

Ils étaient, par ailleurs, autorisés à déléguer aux conservateurs des titres fonciers, le pouvoir de vendre ou louer des terres dont la superficie n'excédait pas 2 hectares.

Dans le régime général des cessions ou concessions, pour favoriser la colonisation (décret du 13 janvier 1947), la compétence était dévolue au gouverneur général pour autant que la superficie à concéder ou à céder n'excédait pas 5 hectares si la destination était résidentielle et 100 hectares pour une destination agricole ou d'élevage.

Ce régime était limité aux terres rurales et l'acte de cession ou de concession ne pouvait intervenir qu'après une occupation provisoire et une mise en valeur au moins partielle.

Le régime du décret après avis du Conseil Colonial constituait un quatrième degré de compétence. Etaient soumises à ce régime :

- a. toutes les conventions impliquant cession à titre gratuit ou onéreux de plus de 10 hectares de terres urbaines ;

- b. les cessions ou concessions gratuites dont la superficie dépassait 10 hectares ou octroyées à des conditions dérogatives au droit commun des cessions ou concessions gratuites ;
- c. les cessions à titre onéreux des terres rurales de plus de 10 hectares mais inférieures de plus de 10 hectares mais inférieures à 500 hectares octroyées à des conditions exceptionnelles ;
- d. toutes les conventions intéressant des superficies supérieures à 500 hectares ;
- e. et enfin les conventions accordant des concessions du domaine public en vue d'usages exclusifs.

Le cinquième niveau de compétence en la matière était constitué par l'obligation d'un décret subordonné au dépôt préalable du projet de convention sur les bureaux des chambres législatives pour octroyer des cessions de plus de 10.000 hectares ou des concessions de superficies excédant 25.000 hectares et consenties pour une durée supérieures à 30 ans.

Enfin, le sixième niveau de compétence, la loi seule pouvait octroyer des cessions impliquant une aliénation de souveraineté (rectifications de frontières) ou autoriser les dispositions spéciales des cessions d'exploitation de services publics (transports) qui impliquaient une charge financière pour l'Etat (garantie d'intérêt des capitaux engagés ou garanties de remboursement du capital).

Tous ces régimes étaient soumis au principe de la totalisation qui signifie qu'il faut tenir compte non seulement de la superficie des terres domaniales à céder ou à concéder dans l'acte à intervenir mais qu'il faut ajouter dans chaque cas aux superficies envisagées, les terres domaniales qui avaient été cédées ou concédées antérieurement à la personne intéressée.

Quant aux règles de fond, elles avaient essentiellement comme but d'obliger le pouvoir concédant à subordonner la validité des actes de cession ou de concession à la présence dans ces actes de certaines clauses d'intérêt public, notamment les clauses de rachat et la nomenclature des cas de déchéance.

Parmi les types de concessions en vigueur dans le régime colonial, il convient de relever pour son intérêt actuel, la concession à bail emphytéotique. Cette concession impliquant nécessairement la mise en valeur par l'emphytéote, était la concession type de la colonisation et la sollicitude du pouvoir colonial s'est manifestée à son égard en portant à son profit deux dérogations au droit commun en matière de concessions.

La première dérogation était la possibilité d'obtenir un bail emphytéotique pour une durée de trente ans sur des terres destinées à un usage agricole ou à l'élevage, sans passer par le Contrat d'occupation provisoire de cinq ans, la seconde étant la faculté d'acquérir les terres faisant l'objet du contrat après mise en valeur.

De ces dérogations, la première est la plus intéressante, car elle permettrait à l'emphytéote d'obtenir immédiatement un droit réel susceptible d'hypothèque ; ce qui facilitait, par voie de conséquence, le début de la mise en valeur, règle que nous retrouvons dans les dispositions de régime foncier et immobilier.

Ce régime juridique que nous venons d'esquisser ne s'appliquait pas aux terres dites « indigènes ». Car, parallèlement au régime foncier applicable aux terres domaniales et intéressant les non-indigènes, toute une législation s'était développée, destinée à faire respecter les droits d'occupation des « indigènes » et à organiser un régime de propriété pour ces derniers. Etant donné la caducité de ces textes, il est peu intéressant de s'y arrêter.

Les premières tentatives de modifier les règles ci-dessus rappelées, datent de 1966 avec l'ensemble des dispositions communément connues sous la dénomination de « Loi Bakajika ». L'objectif avoué de ces textes était de redonner à l'Etat la plénitude de ses droits sur les terres domaniales en annulant notamment le pouvoir de céder ou de concéder les terres domaniales qui avait été attribué à certains Comités comme la C.N.Ki. et C.S.K.

Dans la même optique de lutte contre les pouvoirs concédant concurrents et les compagnies qui avaient bénéficié de grandes concessions ou cessions et qui abusaient de leurs droits en gelant les terres au mépris de l'intérêt général, sont intervenues la loi constitutionnelle n° 71/008 du 31 décembre 1971 et la loi n° 71/009 du 31 décembre 1971.

Néanmoins, le bouleversement opéré dans ce domaine par la consécration constitutionnelle du principe « de la propriété de l'Etat sur le sol » ne fut pas pleinement opérationnel malgré les nombreuses modifications intervenues dans les mesures d'exécution.

C'est pourquoi, en exécution du souhait pré rappelé du 1<sup>er</sup> Congrès Ordinaire du Mouvement Populaire de la Révolution, à savoir :

« Le Premier Congrès Ordinaire, souhaite que le Conseil Législatif National termine rapidement l'élaboration de la loi fixant les modalités de ce régime foncier et minier », et compte tenu des options faites par le Bureau Politique au cours de sa réunion du 2 mai 1973, la présente loi a été élaborée en s'ordonnant autour d'une option fondamentale qui est « La propriété exclusive et inaliénable » de l'Etat sur le sol et son corollaire logique qui est que « Toutes les terres ne sont susceptibles, au profit des particuliers que de concessions ».

Le régime foncier et immobilier, constitue une rupture définitive et radicale avec le régime légal des terres de l'époque coloniale. Rupture, mais pas refus de s'inspirer de certaines solutions spécifiques pratiquées par le régime colonial, notamment en matière d'emphytéose. Rupture aussi, mais en respectant, dans une mesure compatible avec l'intérêt général, les droits acquis.



Les idées-forces qui constituent la trame du présent régime foncier et immobilier peuvent être schématisées ainsi :

uniformisation du droit foncier en domanialisant toutes les terres et en ce compris les terres naguère dites « terres indigènes » ;

reconnaissance aux particuliers des droits de jouissance uniquement, mais des droits essentiellement dynamiques et fonctionnels, en subordonnant leur validité à la mise en valeur, d'une part, et, d'autre part, en les assortissant de garanties telles qu'elles permettent un accès facile au crédit ;

introduction dans les nouveaux textes de la possibilité pour l'Etat de déléguer le pouvoir de gérer les terres domaniales, à des organismes publics ou privés qui seront créés par une loi particulière et cela en vue d'accélérer l'aménagement du territoire ;

clarifier enfin les textes en prévoyant des dispositions séparées pour les droits fonciers et les droits immobiliers et en rassemblant dans un seul texte toutes les dispositions éparses dans l'ancienne législation.

Dans la deuxième partie de la loi, il est fait une distinction entre les droits « immobiliers » fonciers régis par le régime foncier et les autres droits immobiliers qui sont ceux qui portent sur des immeubles autres que les immeubles par nature.

Les règles posées dans le régime immobilier sont sommaires et concernent uniquement les droits immobiliers de l'Etat. Ce fait s'explique par le souci d'assurer à la gestion de ces droits la souplesse nécessaire qu'exige la mutation rapide de la valeur de ces droits essentiellement économiques. Aussi, a-t-on prévu qu'une ordonnance du Président de la République pourra régler les modalités de cette gestion conformément à l'article 46 de la Constitution qui dispose que la loi fixera uniquement les principes fondamentaux « de l'aliénation du domaine privé et de la gestion du domaine de l'Etat ».

Quant aux droits immobiliers des particuliers, ils sont régis par les règles posées dans le régime général des biens et par les règles sur la transmission de la propriété et les modalités par lesquelles les biens peuvent être grevés de privilèges ou d'hypothèques.

Dans leur ensemble, ces règles n'ont subi que des modifications de détail qui n'altèrent pas leur essence. Il est néanmoins important d'interpréter ces règles chaque fois qu'elles se rapportent à un bien immobilier par nature dans la nouvelle optique de la propriété exclusive et de l'inaliénabilité des immeubles par nature dans le chef de l'Etat.

En matière de transmission de la propriété immobilière, les principes généraux consacrés sont les suivants :

- les principales règles de l'Act Torrens qui avaient été consacrées par le décret du 6 février 1920 ont été reprises. Elles ne diffèrent des principes de l'ancien décret que sur le fait qu'au lieu de la propriété privée du sol, il faut parler du « droit de jouissance ». Pour le reste l'organisation technique reste la même ;
- par ailleurs, étant donné la disparition de la catégorie des « terres indigènes », la réserve faite par l'article 37 du décret susdit est devenue caduque ;
- le maintien de l'ancien système qui organise l'inattaquabilité « du Certificat d'enregistrement » a été dicté par la préoccupation qui avait nécessité son instauration : ne pas entraver la circulation des biens immobiliers pour ne pas ébranler le crédit par l'insécurité qu'aurait présenté le danger d'éviction intempestive ;

- en ce qui concerne l'établissement du titre de propriété « Certificat d'enregistrement », compte tenu de la séparation nécessaire entre le droit de jouissance et la propriété privée des immeubles, la loi a posé l'obligation pour le conservateur de mentionner séparément les données relatives au droit de jouissance concédé par l'Etat et les immeubles qui sont une propriété séparée. S'agissant des charges grevant les biens et qui doivent figurer au Certificat, il sera fait également mention séparément de la nature des droits ou des biens qui sont grevés ;
- quant au surplus, les règles sont les mêmes que celles de l'ancien régime, lesquelles règles répondent aux mêmes motivations.

Les préoccupations de ne changer les règles existantes que dans la mesure où la modification était postulée par les options faites en matière foncière et immobilière par les instances supérieures du Parti se retrouvent dans le régime des privilèges et des hypothèques.

Comme par le passé, les règles actuelles sont dominées par les principes fondamentaux ci-après :

- spécialité de l'hypothèque quant au bien grevé et quant à la créance garantie ;
- publicité des hypothèques et ordre de préférence déterminée par la date des inscriptions ;
- les exceptions à ces principes ont été maintenues.

Il s'agit :

- du remboursement des frais de justice ;
- de l'hypothèque du sauveteur ;
- de l'hypothèque du trésor public.

Enfin, il fallait aussi se prononcer clairement sur le sort des hypothèques ayant grevé les anciens titres des propriétés foncières, ainsi que celui des biens ayant fait retour ou devant faire retour à l'Etat pour cause d'abandon ou de non mise en valeur.

La question est de savoir, en effet, si la reprise par l'Etat d'un bien grevé d'hypothèque doit se faire quitte et libre de toutes charges, ou au contraire, le créancier hypothécaire conserve son droit de suite dans quelque mains que se trouve la chose grevée d'hypothèque.

Les articles 396 et 397 de la présente loi ont tranché cette difficulté d'une façon logique et pratique.

*LOI*

Le Conseil Législatif a adopté,  
Le Président de la République promulgue la Loi dont la teneur suit :

**PREMIERE PARTIE :  
DU REGIME GENERAL DES BIENS**

**TITRE 1<sup>er</sup> :  
DE LA DIVISION DES BIENS**

*Chapitre 1<sup>er</sup> :*  
**DE LA DIVISION DES BIENS EN EUX-MEMES  
ET PAR RAPPORT A LEUR OBJET**

**Article 1<sup>er</sup> :**

Les biens ou droits patrimoniaux sont de trois sortes : les droits de créance ou d'obligation, les droits réels et les droits intellectuels.

Les seuls droits réels sont : la propriété, la concession perpétuelle, les droits d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage et d'habitation, les servitudes foncières, le gage, le privilège et d'hypothèque.

Les droits d'obligation sont régis par le livre III du Code civil intitulé : « Des contrats et obligations conventionnelles ».

Les droits intellectuels sont régis par une législation spéciale.

**Article 2 :**

Tous les biens sont mobiliers ou immobiliers.

**Article 3 :**

Sont immobiliers tous les droits réels qui ont pour objet des immeubles, ainsi que les droits de créance tendant à acquérir ou à recouvrer un droit réel sur un immeuble.

**Article 4 :**

Sont mobiliers tous les autres droits patrimoniaux et notamment les actions ou intérêts dans les sociétés, associations ou communautés qui jouissent de la personnalité civile encore que des immeubles appartiennent à l'être moral.

**Article 5 :**

Les choses sont immeubles soit par leur nature, soit par leur incorporation, soit par leur destination.

**Article 6 :**

Le sol et les mines sont immeubles par leur nature.

**Article 7 :**

Sont immeubles par incorporation :

- 1° les bâtiments et leurs accessoires nécessaires, tels que les tuyaux servant à la conduite des eaux, de la vapeur ou du gaz et des fils conducteurs de l'électricité ;
- 2° toutes constructions inhérentes au sol ;
- 3° les arbres et plantes quelconques, tant qu'ils ne sont pas détachés du sol ;
- 4° les fruits et récoltes, tant qu'ils n'ont pas d'existence séparée.

**Article 8 :**

Sont immeubles par destination, les objets mobiliers placés par leur propriétaire dans un immeuble qui lui appartient ou sur lequel il exerce un droit réel immobilier qui est de nature à lui permettre d'user ou de jouir de l'immeuble, soit pour les nécessités de l'exploitation dudit immeuble, soit à perpétuelle demeure pour son utilité ou son agrément.

Tels sont :

- 1°. les animaux attachés à la culture ou à l'exploitation agricole, les instruments et ustensiles aratoires, les animaux, machines, ustensiles et autres objets nécessaires à l'exploitation industrielle ou commerciale ;
- 2°. les objets attachés par un travail de maçonnerie quelconque ; ceux qui ne peuvent être détachés sans être fracturés ou détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie de l'immeuble à laquelle ils sont attachés ; les glaces, tableaux et autres ornements lorsque l'intention du propriétaire de les laisser à perpétuelle demeure résulte clairement de leurs dimensions et de leur agencement dans l'immeuble.

L'immobilisation par destination qui est l'œuvre du titulaire d'un droit réel s'effectue dans les limites de ce droit et prend fin lorsque celui-ci vient à l'expiration.

**Chapitre 2 :****DE LA DIVISION DES BIENS DANS LEUR RAPPORT  
AVEC CEUX QUI LES POSSEDENT****Article 9 :**

Les particuliers ont la libre disposition des biens qui leur appartiennent sauf les modifications établies par la loi.

Les biens qui n'appartiennent pas à des particuliers ne sont administrés et ne peuvent être aliénés que dans les formes et suivant les règles qui leur sont particulières.

**Article 10 :**

Les biens de l'Etat qui sont affectés à un usage ou à un service public sont hors commerce, tant qu'ils ne sont pas régulièrement désaffectés.

**Article 11 :**

Tous les autres biens de l'Etat restent dans le commerce, sauf les exceptions établies par la Loi.

**Article 12 :**

Toutes les choses sans maître appartiennent à l'Etat, sauf ce qui sera dit au sujet du droit d'occupation.

**Article 13 :**

L'attribution des épaves terrestres, fluviales, lacustres et maritimes est réglée par une législation spéciale.

**TITRE II :  
DE LA PROPRIETE**

*Chapitre 1<sup>er</sup> :*  
**DES ATTRIBUTS DE LA PROPRIETE**

**Article 14 :**

La propriété est le droit de disposer d'une chose d'une manière absolue et exclusive, sauf les restrictions qui résultent de la loi et des droits réels appartenant à autrui.

Les restrictions du droit de propriété à raison des rapports de voisinage sont établies au titre des charges foncières.

**Article 15 :**

Le propriétaire ne peut repousser l'atteinte à son droit si elle est indispensable pour écarter un danger imminent incomparablement plus grand que le dommage qui doit en résulter pour lui-même.

S'il a subi un préjudice, il peut se faire indemniser par la personne qui en a profité.

**Article 16 :**

Le lit de tout lac et celui de tout cours d'eau navigable, flottable ou non, font partie du domaine public de l'Etat.

**Article 17 :**

Celui qui a dans sa concession une source ne formant qu'un simple filet d'alimentation d'un cours d'eau peut en user à volonté.

Celui qui a dans sa concession une source formant la tête d'un cours d'eau dont le lit est distinct des terres avoisinantes ne peut en user que suivant les règles établies par les articles 18 et 19 ci-dessous.

**Article 18 :**

L'eau des cours d'eau et des lacs et les eaux souterraines appartiennent à l'Etat. Sous réserve des dispositions légales ou réglementaires qui en déterminent la jouissance, et des concessions particulières qui peuvent toujours être accordées par l'autorité publique, la faculté d'en user est commune à tous.

**Article 19 :**

Nul ne peut corrompre l'eau ni en changer le cours.

**Article 20 :**

Sous réserve de ce qui sera dit à propos du régime foncier et immobilier, la propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit.

**Article 21 :**

La propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qui s'y unit et s'y incorpore, soit naturellement, soit artificiellement, sauf ce qui sera dit de la propriété immobilière distincte de celle du sol, ou de la concession foncière.

**Article 22 :**

Le concessionnaire qui a fait des constructions, ouvrages ou plantations avec des matériaux ou des végétaux qui ne lui appartenaient pas doit en payer la valeur ; il peut aussi être condamné à des dommages-intérêts s'il y a lieu ; mais l'ancien propriétaire des matériaux ou des végétaux n'a pas le droit de les enlever.

**Article 23 :**

Lorsque des constructions, ouvrages ou plantations ont été faits par un possesseur de bonne foi, avec des matériaux ou des végétaux lui appartenant, l'Etat ou le concessionnaire du fonds ne peut en exiger la suppression ; il doit rembourser au possesseur, soit la valeur des matériaux ou des végétaux et le prix de la main-d'œuvre, soit la plus-value qui en est résultée pour le fonds.

Si celui qui a fait les travaux est un possesseur de mauvaise foi ou un détenteur précaire, l'Etat ou le concessionnaire a le choix ou d'exiger la suppression des constructions, ouvrages et plantations, aux frais de l'auteur, et des dommages-intérêts, s'il y a lieu, ou de rembourser soit la dépense, soit la plus-value, comme il est dit ci-dessus.

**Article 24 :**

Lorsque l'Etat ou le concessionnaire d'un fonds, en y faisant une construction ou autre ouvrage a empiété de bonne foi sur le fonds du voisin, celui-ci ne peut exiger la suppression de l'empiétement s'il est établi que le dommage qu'il éprouve est notablement inférieur à celui que le constructeur subirait par suite de la démolition.

En ce cas, le juge attribue l'empiétement au constructeur à titre de droit réel moyennant une indemnité à payer au voisin.

**Article 25 :**

Sera toujours présumé de mauvaise foi, celui qui aura empiété notamment :

- 1°. sur un terrain urbain loti ;
- 2°. sur une terre rurale dont les limites étaient matérialisées par des signaux, poteaux, clôtures ou autres moyens nettement perceptibles ;
- 3°. en dépassant ses limites, alors que son terrain était loti et cadastré ou délimité comme il est dit au 2° ci-dessus ;
- 4°. qui a obtenu sa concession par quelque fraude à la loi ou aux droits acquis des tiers.

Toute personne intéressée peut produire la preuve que l'empiétement est de mauvaise foi.

**Article 26 :**

L'atterrissement ou relais qui se forme à la rive d'un lac ou d'un cours d'eau navigable ou flottable appartient à l'Etat. Celui qui se forme à la rive d'un cours d'eau non navigable ni flottable appartient aussi à l'Etat.

**Article 27 :**

L'île ou îlot qui se forme dans le lit d'un lac ou d'un cours d'eau, navigable, flottable ou non, appartient à l'Etat.

L'île ou îlot qui se forme non par alluvion, dessèchement ou exhaussement du lit, mais par un nouveau bras qui traverse et entoure le fonds d'un concessionnaire riverain fait partie de la concession.

**Article 28 :**

Lorsque des choses mobilières appartenant à des propriétaires différents sont réunies ou mélangées de telle sorte qu'il n'est pas possible de les séparer sans détérioration notable ou qu'au prix de frais excessifs, les intéressés deviennent copropriétaires de l'ensemble en proportion de la valeur qu'avaient ses parties au moment de la connexion ou du mélange.

Toutefois, si, dans la connexion ou le mélange de deux choses, l'une ne peut être considérée que comme l'accessoire de l'autre, l'ensemble est acquis au propriétaire de la chose principale.

**Article 29 :**

Lorsqu'une personne a travaillé ou transformé une ou plusieurs choses mobilières appartenant à autrui, la chose nouvelle est acquise à l'ouvrier, si l'industrie a été plus précieuse que la matière sinon au propriétaire de celle-ci.

Si l'ouvrier a été de mauvaise foi, le juge peut attribuer la chose nouvelle au propriétaire de la matière.

**Article 30 :**

Le droit commun concernant les indemnités pour enrichissement sans cause et les dommages-intérêts pour acte illicite reste applicable dans les cas prévus aux deux articles précédents.

***Chapitre 2 :***  
**DE LA COPROPRIETE**

**Article 31 :**

Sans préjudice des conventions particulières qui régleraient autrement l'usage, la jouissance et l'administration des biens indivis, la copropriété est réglée par les dispositions ci-après.

**Article 32 :**

Si une chose appartient à plusieurs personnes pour des parts indivises égales ou inégales, chacun des copropriétaires peut user de la chose intégralement, mais en se conformant à sa destination et pourvu qu'il ne mette pas obstacle à l'usage des autres.

Les fruits de la chose se partagent dans la mesure du droit de chacun.

Chacun peut faire les actes d'administration courante, tels que réparations d'entretien et travaux de culture.

Les charges sont supportées par chacun proportionnellement à sa part.

**Article 33 :**

Aucun des copropriétaires ne peut, sans le consentement des autres, changer la destination de la chose commune, ni la grever de droits réels au-delà de sa part indivise.

**Article 34 :**

Chacun des copropriétaires peut toujours demander le partage de la chose commune, nonobstant toute convention ou prohibition contraire.

Les copropriétaires peuvent cependant convenir de rester dans l'indivision pendant un temps déterminé qui ne peut excéder cinq ans ; si la convention est faite pour un terme plus long ou pour une durée illimitée, elle est réduite à ce terme.



**Article 35 :**

L'article précédent ne s'applique pas aux clôtures mitoyennes, ni aux puits, citernes, cours, passages et chemins dépendant de plusieurs fonds.

**Article 36 :**

Les biens immobiliers indivis qui sont affectés, à titre d'accessoire et pour l'usage commun, à plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents ne sont pas sujet à partage. Ils ne peuvent être aliénés, grevés de droits réels ou saisis qu'avec l'héritage dont ils sont l'accessoire.

Les charges de cette copropriété, et, notamment, les frais d'entretien, de réparation et de réfection sont répartis en proportion de la valeur des héritages principaux.

Il est loisible, dans le cas prévu aux alinéas qui précèdent à chacun des copropriétaires, de modifier à ses frais la chose commune pourvu qu'il ne change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

**Article 37 :**

Lorsque les diverses parties d'une maison appartiennent à des propriétaires distincts, les choses affectées à ces diverses parties, pour l'usage commun, tels que fondations, gros murs, toit, cours, puits, corridors, escaliers, ascenseurs, canalisations et tous autres, sont réputées communes et sont régies par le présent chapitre, spécialement par l'article 36.

**Article 38 :**

Les règles particulières à la copropriété entre héritiers, entre époux et entre associés sont établies aux autres livres du code civil.

***Chapitre 3 :***  
**DE LA MITOYENNETE**

**Article 39 :**

Sous les réserves ci-après établies, la mitoyenneté est réglée par les mêmes dispositions que la copropriété forcée.

**Article 40 :**

Les fruits et les charges de la clôture mitoyenne se partagent dans la mesure du droit de chacun.

Cependant, hors le cas prévu à l'article 47, chacun des copropriétaires peut se dispenser de contribuer aux réparations ou reconstructions en cédant le droit de mitoyenneté, pourvu que le mur mitoyen ne soutienne pas un bâtiment qui lui appartient.

La cession n'est réalisée que par la mention qui en est faite sur les certificats d'enregistrement.

**Article 41 :**

Celui des voisins qui modifie la clôture mitoyenne, soit pour la reconstruire ou l'exhausser, soit à toute autre fin, doit la réparation de tous dommages causés par son ouvrage qui excèdent les inconvénients normaux du voisinage.

Tout voisin a la faculté de faire régler par expert, à défaut d'entente, les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne nuise point à ses droits et l'indemnité due à raison des dégâts ou du préjudice subis.

**Article 42 :**

Tout copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen et y faire placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur à cinquante millimètres près, sans préjudice au droit qu'a le voisin de faire réduire la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudrait lui-même asseoir des poutres dans le même lieu, ou y adosser une cheminée.

**Article 43 :**

Tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen ; si le mur n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut le faire exhausser doit le faire reconstruire en entier à ses frais et l'excédent d'épaisseur doit se prendre de son côté.

Dans ces cas, la construction ou partie de construction nouvelle n'est mitoyenne que jusqu'à la hauteur de l'ancien mur commun et à concurrence de son épaisseur.

**Article 44 :**

Le voisin qui n'a pas contribué à l'exhaussement peut en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié de la valeur de la construction nouvelle et de la portion du terrain pour l'excédent d'épaisseur.

**Article 45 :**

Tout copropriétaire joignant un mur a la faculté de le rendre mitoyen, en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de la valeur de la partie qu'il veut rendre mitoyenne, ainsi que la moitié de la valeur du terrain sur lequel elle est bâtie.

Cette faculté est cependant refusée au propriétaire qui a cédé son droit de mitoyenneté conformément à l'alinéa 2 de l'article 40 ci-dessus.

**Article 46 :**

Dans les circonscriptions déclarées urbaines par les lois, tout propriétaire ou concessionnaire est tenu de subir l'empiétement nécessaire à l'érection d'un mur ou d'une clôture établis sur la limite séparative.

**Article 47 :**

Dans le lieu déterminé à l'article qui précède, tout concessionnaire peut contraindre son voisin à contribuer aux constructions et réparations des clôtures qui séparent les cours, jardins et passages attenants à des bâtiments.

Le concessionnaire à qui la contribution est demandée et qui, après mise en demeure, néglige d'y satisfaire peut être contraint d'acquérir la mitoyenneté de la clôture qui serait élevée par le voisin diligent.

La forme et la hauteur des clôtures sont fixées par des règlements particuliers ou les usages du lieu.

**Article 48 :**

Aucune renonciation ou convention contraire ne peut être invoquée à l'encontre des droits et obligations prévus par les articles 42, 43, 44, 45 et 46.

**TITRE III :  
DES DIFFERENTES MANIERES DONT ON ACQUIERT  
LA PROPRIETE EN GENERAL**

**Article 49 :**

La propriété des biens s'acquiert et se transmet par donation entre vifs, par testament, par succession et par convention.

**Article 50 :**

La propriété s'acquiert aussi par le travail de l'esprit, le travail artisanal et le travail industriel.

**Article 51 :**

L'accession, l'incorporation, la prescription acquisitive, l'occupation des choses perdues, la découverte d'une chose constituent d'autres modalités d'acquérir la propriété.

**Article 52 :**

Toutes ces modalités sont réglementées par des législations particulières.

**DEUXIEME PARTIE :  
DU REGIME FONCIER ET IMMOBILIER**

**TITRE 1<sup>ER</sup> :  
DU REGIME FONCIER**

*Chapitre 1er :*  
**DISPOSITIONS PRELIMINAIRES**

**Article 53 :**

Le sol est la propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible de l'Etat.

**Article 54 :**

Le patrimoine foncier de l'Etat comprend un domaine public et un domaine privé.

**Article 55 :**

Le domaine foncier public de l'Etat est constitué de toutes les terres qui sont affectées à un usage ou à un service public.

Ces terres sont inconcessibles tant qu'elles ne sont pas régulièrement désaffectées. Les terres qui font partie du domaine public de l'Etat sont régies par les dispositions particulières aux biens affectés à un usage ou à un service public.

**Article 56 :**

Toutes les autres terres constituent le domaine privé de l'Etat.

Elles sont régies par la présente Loi et ses mesures d'exécution.

Des lois particulières d'aménagement et d'équipement du territoire, d'investissements concertés et de promotions immobilières peuvent, pour des parties des terres qu'elles déterminent, organiser des procédures particulières de gestion.

*Chapitre 2 :*  
**DE LA GESTION DU DOMAINE FONCIER PRIVE DE L'ETAT**

**Section 1 :**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

**Article 57 :**

Dans les conditions prévues au présent titre, les terres du domaine privé de l'Etat peuvent faire l'objet d'une concession perpétuelle, d'une concession ordinaire ou d'une servitude foncière.

**Article 58 :**

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

En cas de mise en valeur partielle, la concession peut être réduite à due proportion.

En cas de cession du droit de concession, les obligations du concessionnaire originaire sont imposées au nouvel acquéreur, sauf dispositions contractuelles contraires.

**Article 59 :**

Sauf dispositions légales contraires et ce qui sera réglé en vertu de l'article 210 de la présente loi, toute concession foncière ou toute propriété privée des immeubles par incorporation envisagée séparément du fonds, n'est légalement établie que par certificat d'enregistrement du titre qui lui sert de base, et ce, conformément aux dispositions relatives à l'établissement et à la transmission des concessions et des droits immobiliers.

**Article 60 :**

Les terres qui font partie du domaine privé de l'Etat sont urbaines ou rurales.

Les terres urbaines sont celles qui sont comprises dans les limites des entités administratives déclarées urbaines par les lois ou les règlements en vigueur.

Toutes les autres terres sont rurales. Selon leur vocation, les terres sont destinées à un usage résidentiel, commercial, industriel, agricole ou d'élevage.

**Section 2 :****DES CONCESSIONS****Article 61 :**

Aux termes de la présente loi, 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.

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

**Article 62 :**

Les concessions se font au taux en vigueur lors de la signature du contrat, sauf si celui-ci est conclu en vertu d'une option à une redevance déterminée, accordées par une convention antérieure.

**Article 63 :**

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

**Article 64 :**

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

**Article 65 :**

Les terrains sont concédés sous réserve des droits des tiers et sans garantie quant à leur qualité propre ou à leur valeur industrielle, agricole, commerciale ou résidentielle.

**Article 66 :**

La superficie et les limites des lots sur les plans parcellaires ne sont données qu'à titre d'indication ; le cas échéant, le loyer et la redevance sont dus sur la superficie constatée par le mesurage officiel et pour autant que la différence de la mesure réelle à celle exprimée au contrat soit au moins de un vingtième en plus ou en moins.

**Article 67 :**

Sauf dérogation accordée par l'autorité compétente et motivée par l'importance de l'investissement envisagé, nul ne peut obtenir une concession portant sur un fonds inculte, si les autres terres de même destination qu'il détient dans la même ville ou dans la même zone n'ont pas fait l'objet d'une mise en valeur suffisante, conformément aux conditions et délais imposés par les dispositions légales et réglementaires.

**Article 68 :**

Sans préjudice des dispositions légales et réglementaires sur le mesurage et le bornage des terres, les limites de toute terre concédée doivent être indiquées de façon apparente, durable et non équivoque.

L'autorité compétente peut, à tout moment, soit d'office, soit à la demande de toute personne intéressée, procéder à cette délimitation, aux frais du concessionnaire.

**Article 69 :**

En attendant l'accomplissement des formalités de concession d'un fonds appartenant au domaine privé de l'Etat, celui-ci peut autoriser le demandeur à occuper ledit fonds par le bornage, la délimitation et, éventuellement, la clôture et l'entreposage. Cette autorisation est donnée à titre précaire, et ce, aux risques et périls du demandeur, sauf la responsabilité des services publics en cas de négligence fautive ou de dol.

**Article 70 :**

Sans préjudice des dispositions relatives à la concession perpétuelle, les concessions ne sont consenties que pour un terme maximum de 25 ans, renouvelable dans les conditions spécifiques à chaque droit.

**Article 71 :**

Une Ordonnance présidentielle fixe :

- 1° les règles régissant la création des circonscriptions urbaines, leur détermination et la mise sur le marché de parcelles de terre dans ces circonscriptions ;
- 2° les critères qui déterminent les diverses catégories des terres, les prix, loyers et redevances y afférents et les conditions spécifiques applicables à chacune de ces catégories ;
- 3° les conditions générales de mise en valeur pour chaque catégorie de terre, si besoin en est ;
- 4° les conditions relatives au maintien et au changement de la destination des terres ;
- 5° les mesures de publicité obligatoires ;
- 6° les critères qui déterminent la priorité pour l'obtention de concessions ;
- 7° les conditions relatives à l'introduction des demandes ;
- 8° les frais auxquels donnent lieu l'examen des demandes, l'établissement des contrats, les annotations, les constats de mise en valeur et la délivrance des copies de contrats et de plans ;
- 9° les taxes d'extraction et de prélèvements des matériaux qui ne sont pas considérés comme des substances concessibles par la législation sur les mines et les hydrocarbures ;
- 10° les formalités de résiliation, de résolution, de transferts et de renouvellement des contrats ainsi que de renonciation.

**Article 72 :**

Sans préjudice de clauses contractuelles, il est interdit aux concessionnaires ordinaires de changer la destination du fonds sans l'autorisation préalable et écrite de l'autorité compétente.

En cas d'autorisation, il peut être réclamé un supplément de prix égal à la différence entre le loyer primitivement convenu et la valeur locative du terrain, calculée en raison de sa nouvelle destination et suivant le tarif en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

En cas de changement illicite de destination, l'autorité compétente peut, soit demander la résiliation du contrat, sans préjudice de tous dommages et intérêts, s'il y a lieu, soit exiger du contrevenant, aux frais de celui-ci, la remise en état du terrain conformément à sa destination originaire, soit autoriser le changement de destination.

Dans le deuxième cas visé à l'alinéa 3, le contrevenant doit en outre à l'Etat, à titre de dommages et intérêts forfaitaires, une somme égale au double de la différence entre la redevance ou le loyer primitivement convenu et la valeur locative du terrain, calculée en raison de la destination nouvelle illicitement donnée à celui-ci et suivant le tarif en vigueur au moment de la constatation de l'infraction.

Dans le troisième cas visé à l'alinéa 3, le supplément de la redevance prévue à l'alinéa 2 est cumulé avec l'indemnité calculée comme il est dit à l'alinéa 4.

Le concessionnaire originaire ne peut concéder le terrain qu'en imposant au nouvel acquéreur la même interdiction de changer la destination du bien et l'engagement de payer, en cas de changement illicite, les suppléments de droits et les indemnités prévues aux alinéas 2, 4 et 5.

**Article 73 :**

L'autorité compétente pour accorder les concessions peut consentir l'échange de terrains.

Si l'échange s'opère à la demande de l'Etat et qu'il en résulte une moins-value pour le concessionnaire, l'Etat lui doit la soulte.

Si l'échange a lieu à la demande du concessionnaire et qu'il en résulte une moins-value pour l'Etat, le concessionnaire doit lui payer la soulte.

Il sera tenu compte, pour le calcul de la soulte, de la valeur actuelle et intrinsèque des deux fonds et des biens y incorporés.

**Article 74 :**

La conversion d'une concession ordinaire en une concession perpétuelle n'est possible qu'en faveur des zairois, personnes physiques, conformément aux dispositions des articles 59 et 80 de la présente loi.

**Article 75 :**

Le contrat de conversion réglera les droits et les obligations de chacune des parties, sans préjudice des règles particulières à la concession perpétuelle.

**Article 76 :**

L'Etat peut refuser d'accorder la conversion organisée par l'article 74 lorsqu'elle est de nature à lui créer des charges financières ou à lui faire perdre des recettes ou lorsqu'il juge avoir besoin de jouir des terrains et des immeubles y incorporés. La décision de refus doit, à peine de nullité, préciser son ou ses motifs. Elle est publiée au Journal officiel.

**Article 77 :**

Si la conversion a été refusée et que le terrain et les immeubles y incorporés n'ont pas été affectés à un usage ou à un service public, le concessionnaire peut renouveler sa demande à l'expiration ou au renouvellement de la concession. Il peut aussi renouveler sa demande à la fin de chaque décade qui suit la publication de la décision du refus.

Les décisions prises en ce cas doivent, si elles emportent le refus renouvelé, être publiées comme la première.



**Article 78 :**

Si la cause du refus cesse d'exister, l'autorité compétente devra consentir la conversion en faveur du concessionnaire intéressé, dans la mesure où son droit n'est pas frappé par l'une des causes d'extinction prévue à l'article 145 ci-dessous. Il est donné avis, par la publication au Journal officiel, de la décision levant le refus.

**Article 79 :**

La personne à qui l'Etat oppose une fin de non-recevoir à propos d'une demande de conversion a une action en annulation des actes pris en violation de l'alinéa 2 de l'article 76 ci-dessus.

Cette action doit, à peine de déchéance, être exercée dans les six mois de la publication au Journal officiel, de l'acte dont l'annulation est envisagée.

La personne intéressée peut, si elle préfère, demander des dommages – intérêts contre tout autre concessionnaire bénéficiaire de l'acte annulable.

**§ 1. DE LA CONCESSION PERPETUELLE****Article 80 :**

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

**Article 81 :**

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

**Article 82 :**

Lorsqu'une concession perpétuelle doit porter sur un fonds entièrement inculte, elle ne peut être consentie que moyennant un contrat de location avec option de concession perpétuelle.

Dans le cas contraire, il faut et il suffit d'un simple contrat de concession perpétuelle.

La concession perpétuelle n'est cessible et transmissible qu'entre les personnes prévues à l'article 80 ci-dessus.

**A. DES DROITS ET DES OBLIGATIONS DES PARTIES AU CONTRAT DE CONCESSION PERPETUELLE****Article 83 :**

Sous réserve de ce qui sera dit au chapitre relatif aux droits acquis antérieurement à la publication de la présente loi, les droits et les obligations de l'Etat et ceux du concessionnaire perpétuel sont stipulés, selon les cas, par le contrat de location avec option de concession perpétuelle et ses avenants ou par le contrat de concession perpétuelle.

**Article 84 :**

Lorsque la concession perpétuelle est faite à titre onéreux le concessionnaire est tenu de payer à l'Etat une redevance en argent ou en nature.

**Article 85 :**

L'Etat est obligé, selon la nature et la destination donnée au fonds, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, d'en faire jouir paisiblement le concessionnaire, aussi longtemps que dure le droit de ce dernier.

Il est tenu, en outre, de garantir le concessionnaire perpétuel contre les risques d'éviction totale ou partielle et contre les charges qui viendraient diminuer cette jouissance et qui n'étaient pas connues lors de la conclusion du contrat.

**Article 86 :**

En cas d'éviction totale, le concessionnaire a le droit de demander contre l'Etat la restitution du prix de la concession, diminué de 1/20<sup>e</sup> par tranche de cinq années de jouissance révolues depuis la conclusion du contrat.

**Article 87 :**

Lorsque l'éviction totale porte sur un fonds qui était totalement inculte lors de la conclusion du contrat de concession, le concessionnaire réclamera en outre une indemnité fixée, à dire d'experts, à la valeur actuelle et intrinsèque des bâtiments, des plantations et ouvrages dont il aura enrichi le sol.

**Article 88 :**

le concessionnaire perpétuel n'est évincé qu'en partie et que l'éviction soit d'une telle conséquence, relativement au tout, que le concessionnaire n'eût pu s'intéresser à la concession sans la partie dont il a été évincé, il peut, faute de règlement amiable, faire résilier le contrat par le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation du fonds.

Dans ce cas, les droits du concessionnaire évincé seront évalués conformément aux articles 86 et 87 ci-dessus.

**Article 89 :**

Sauf stipulations contraires des parties, les contestations ainsi que les dommages-intérêts auxquels peut donner lieu l'application des articles 86, 87 et 88 ci-dessus, seront réglés conformément au droit commun des obligations.

**Article 90 :**

La garantie pour cause d'éviction cesse lorsque le concessionnaire perpétuel s'est laissé condamner par un jugement coulé en force de chose jugée, sans appeler l'Etat si celui-ci prouve qu'il existait des moyens suffisants pour faire rejeter la demande.

**Article 91 :**

L'Etat ne peut reprendre la jouissance des fonds concédés à perpétuité que dans les conditions et modalités prévus expressément par la présente loi.

**Article 92 :**

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

**Article 93 :**

Lorsque le droit de concession perpétuelle porte sur un fonds entièrement inculte, son titulaire est tenu, aussi longtemps que dure son droit, de mettre le fonds en valeur, de l'entretenir, de l'occuper et de l'exploiter conformément à sa destination primitive.

Tout changement de destination requiert l'accord de l'autorité compétente qui a consenti la concession, sans préjudice des lois ou règlements en vigueur sur l'urbanisme, l'environnement et l'hygiène.

**Article 94 :**

Dans tous les cas, le titulaire du droit d'option à la concession perpétuelle est tenu d'occuper effectivement le terrain loué dans les six mois et d'en commencer la mise en valeur dans les dix-huit mois à dater de la conclusion du contrat de location avec option de concession perpétuelle.

Une prolongation de délai peut être accordée par l'autorité compétente au locataire si celui-ci établit avoir été retardé par cas fortuit, par force majeure ou par la nature du projet.

Au cas où le locataire n'occupe pas le terrain et n'en commence pas la mise en valeur dans les délais prévus à l'alinéa 1<sup>er</sup> du présent article, la résiliation du contrat s'opérera de droit si, trois mois après mise en demeure, il ne s'exécute pas ou ne fournit pas des motifs suffisants justifiant le retard.

La mise en valeur se fera conformément aux normes en vigueur sur l'urbanisme, l'environnement et l'hygiène.

**Article 95 :**

Lorsque le droit de concession perpétuelle porte sur un fonds totalement ou partiellement mis en valeur, il sera tenu compte, pour la fixation du prix de la concession, de la valeur économique actuelle et intrinsèque des bâtiments, des plantations, des ouvrages ainsi que des meubles meublant au moment de la conclusion du contrat.

**Article 96 :**

Le titulaire de la concession perpétuelle a la pleine jouissance du fonds. Il est propriétaire de tout ce qui s'y incorpore aussi longtemps que dure son droit de jouissance sur le fonds.

**Article 97 :**

Le concessionnaire perpétuel a le droit de construire, de planter, de disposer des constructions, bois, arbres et autres plantes et produits qui se trouvent sur le fonds lors de son entrée en jouissance, et de ceux qu'il aura construits, plantés et produits lui-même.

Il a, s'il y a lieu, le droit de chasse et de pêche.

Sans préjudice des dispositions de la législation minière, il peut extraire du fonds des pierres, de l'argile et autres matières semblables.

**Article 98 :**

Lorsque plusieurs personnes sont titulaires du même droit de concession perpétuelle, elles sont obligées solidairement envers l'Etat.

**Article 99 :**

Le concessionnaire perpétuel peut transmettre, louer, hypothéquer son droit et le grever de servitudes, sous réserve des dispositions des articles 59 et 80 ci-dessus.

Il peut convertir son droit en un droit de concession ordinaire dans les conditions prévues à l'article 59 ci-dessus.

**Article 100 :**

Le concessionnaire perpétuel peut aliéner son droit en tout ou en partie.

En cas de cession totale, le nouveau concessionnaire perpétuel est subrogé dans les droits et obligations du concessionnaire originaire.

En cas de cession partielle, le concessionnaire originaire et le nouveau sont réputés s'obliger solidairement envers l'Etat.

**B. COMMENT LA CONCESSION PERPETUELLE PEUT PRENDRE FIN****Article 101 :**

La concession perpétuelle ne peut prendre fin que pour l'une des causes ci-après :

- 1° l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- 2° le rachat par l'Etat, lorsque la concession est à titre onéreux ;
- 3° la renonciation expresse et écrite du titulaire du droit ou de ses ayants droit ;
- 4° la résiliation conventionnelle ou judiciaire ;
- 5° la reprise aux conditions contractuelles ;
- 6° la déshérence successorale ;
- 7° la prescription extinctive ;
- 8° la conversion en un titre de concession ordinaire.

**Article 102 :**

Lorsque l'expropriation porte sur une concession perpétuelle à titre onéreux, il sera tenu compte pour l'évaluation de l'indemnité compensatoire du prix auquel le concessionnaire a acquis son droit, impenses en plus, s'il échet.

**Article 103 :**

Si l'expropriation porte sur une concession perpétuelle à titre gratuit, l'indemnité compensatoire ne peut porter que sur les impenses.

**Article 104 :**

Sans préjudice de ce qui est dit aux articles 102 et 103, les dispositions légales et réglementaires sur l'expropriation pour cause d'utilité publique sont d'application à la concession perpétuelle.

**Article 105 :**

Le rachat, la renonciation expresse et écrite, ainsi que la résiliation se feront conformément aux conditions de fond et de forme prévues par la présente Loi et ses mesures d'exécution.

**Article 106 :**

L'Etat ne peut se prévaloir des droits fonciers et immobiliers du de cujus que dans les conditions prévues par la législation en vigueur en matière des successions au moment où s'ouvre la succession.

**Article 107 :**

Sauf exception établie par une loi particulière, la prescription des droits fonciers et immobiliers du concessionnaire perpétuel fait acquérir ces droits à l'Etat dans les conditions prévues par le Titre XII (« De la prescription ») du livre III du Code civil, spécialement les dispositions de l'article 648.

Les droits en état de délaissement seront l'objet d'une gestion d'affaire, dans les conditions prévues à la deuxième partie de la présente loi.

**Article 108 :**

La conversion d'un droit de concession perpétuelle en un titre de concession ordinaire ne peut s'opérer qu'avec l'accord de l'autorité compétente qui a consenti la concession perpétuelle et conformément à l'article 59 ci-dessus.

**§ 2 : DES CONCESSIONS ORDINAIRES****A. NOTIONS ET CONTENU****Article 109 :**

Les concessions ordinaires sont : l'emphytéose, la superficie, l'usufruit, l'usage et la location.

## DE L'EMPHYTEOSE

### **Article 110 :**

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

### **Article 111 :**

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

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

### **Article 112 :**

Dans les limites fixées ci-après, l'emphytéote a droit à tous les produits du fonds. Il a seul les droits de chasse et de pêche.

Il peut extraire du fonds, des pierres, de l'argile et autres matières semblables et en abattre les arbres, pour les constructions et les améliorations qu'il y entreprend.

Il peut en exploiter les bois, à la charge de les aménager en taillis, comme un bon propriétaire, ou de faire des plantations pour les remplacer utilement. Il peut en changer la destination ou la nature, pour en augmenter la valeur.

### **Article 113 :**

L'emphytéote peut, en faveur de toute personne de son choix, et pour la durée de son droit, constituer sur les biens qu'il incorpore au sol, une location, l'usufruit, l'usage et l'habitation ou un droit de superficie.

Il peut, pour les services de ces biens, accorder des servitudes foncières. Il peut aliéner son droit et le grever d'hypothèque.

Il ne peut accorder la superficie que s'il y est stipulé l'enrichissement ou le remplacement des constructions, bois, arbres et autres plantes incorporés au sol, par d'autres d'égales valeur et utilité.

### **Article 114 :**

Il est tenu des réparations de toute espèce, même aux bâtiments qu'il a construits sans y être astreint.

Si un tiers commet quelque usurpation portant atteinte au droit de l'Etat, l'emphytéote est tenu de la dénoncer à celui-ci.

### **Article 115 :**

Il ne peut réclamer aucune remise de la redevance pour cause de perte partielle du fonds, ni pour cause de stérilité ou de prévision de toute récolte à la suite de cas fortuit.

**Article 116 :**

Il ne peut se libérer des charges de son droit par le délaissement du fonds.

Toutefois, il peut contraindre le propriétaire à accepter le délaissement lorsque la destruction, par cas fortuit, de ses plantations ou autres travaux qui avaient mis le fonds en valeur empêche qu'il en retire encore des revenus suffisants pour acquitter la redevance annuelle.

**Article 117 :**

En cas de transmission de l'emphytéose entre vifs ou par décès, les charges dont elle est grevée incombent d'une manière indivisible aux nouveaux titulaires.

En cas de transmission entre vifs, le cédant est garant de la solvabilité de son cessionnaire.

**Article 118 :**

L'Etat a le droit d'organiser telles visites que de conseil, pour veiller à l'entretien des constructions et plantations.

Il peut demander la condamnation de l'emphytéote à tous travaux nécessaires au maintien du fonds en valeur.

**Article 119 :**

L'Etat peut faire prononcer la déchéance de l'emphytéote, avec dommages-intérêts, s'il y a lieu :

- 1° pour défaut de paiement de trois redevances annuelles consécutives, ou même pour tout défaut de paiement, si l'emphytéote tombe en faillite ou en déconfiture ;
- 2° pour négligence grave dans l'exécution de la charge de mettre et entretenir le fonds en valeur ;
- 3° pour tout abus grave de jouissance.

Les créanciers de l'emphytéote peuvent intervenir dans l'instance pour la conservation de leurs droits ; ils peuvent offrir le paiement des redevances arriérées, la réparation des abus commis et les garanties pour l'avenir.

Le Tribunal peut accorder des délais, suivant les circonstances.

**Article 120 :**

En cas de reprise du fonds ou d'expropriation pour cause d'utilité publique, il sera fait application du droit commun en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

En cas de reprise ou d'expropriation pour cause d'utilité publique, aucune indemnité n'est due pour le fonds, lorsque l'emphytéose a été consentie à titre gratuit.

**Article 121 :**

A l'expropriation de son droit, pour quelque cause que ce soit, l'emphytéote ne peut enlever les plantations et autres améliorations qu'il a faites, ni réclamer à cet égard aucune indemnité.

Quant aux constructions qu'il a faites, il ne peut non plus les enlever, mais le propriétaire lui doit une indemnité fixée aux trois quarts de leur valeur actuelle et intrinsèque.

Cette indemnité est affectée par préférence au paiement des créanciers hypothécaires inscrits sur l'emphytéose.

**Article 122 :**

A l'exception de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 111 ci-dessus, les règles ci-avant sur l'emphytéose peuvent être modifiées par les clauses de l'acte constitutif de l'emphytéose.

**DE LA SUPERFICIE****Article 123 :**

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

**Article 124 :**

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

**Article 125 :**

Elle ne peut être établie sur une partie seulement d'un bâtiment.

**Article 126 :**

Le superficiaire a tous les droits de l'usufruitier.

Il a droit de construire et de planter à son gré.

Il a le droit de disposer même des constructions, bois, arbres et autres plantes qui existaient dans le fonds lors de son entrée en jouissance.

Le superficiaire ne peut disposer des immeubles que dans l'un des cas suivants :

1° s'il en paie la valeur à l'Etat, outre la redevance pour la jouissance temporaire du fonds ;

2° s'il s'engage à remplacer les immeubles par d'autres de valeur au moins égale et de semblable utilité.

Les modalités d'exécution des points 1° et 2° doivent être fixées par le contrat constitutif de superficie.



**Article 127 :**

Si un tiers commet quelque usurpation portant atteinte au droit du propriétaire, il est tenu de la dénoncer à celui-ci.

**Article 128 :**

Le superficiaire peut accorder à des tiers l'usage, l'habitation ou l'usufruit des immeubles incorporés au sol.

Sauf stipulations contraires du contrat constitutif de superficie, il peut librement céder son droit.

Il reste garant de l'exécution des obligations du nouveau concessionnaire envers l'Etat, à moins que le contrat constitutif n'en dispose autrement.

**Article 129 :**

Le superficiaire peut être frappé de déchéance et de dommages-intérêts, s'il y a lieu, en vertu des règles ordinaires du droit applicable d'après la nature du titre par lequel la superficie a été établie.

**Article 130 :**

Les dispositions des articles 112 et 113 sur l'emphytéose sont, mutatis mutandis, applicables à la superficie.

**Article 131 :**

En cas de reprise ou d'expropriation, aucune indemnité n'est due pour le fonds lorsque la superficie a été consentie à titre gratuit.

L'indemnité consentie pour les impenses faites par le superficiaire en vertu du contrat originaire ou des avenants ne peut excéder la différence entre la valeur des constructions et plantations dont il a disposé sans en payer le prix et la valeur des constructions et plantations qu'il a faites.

**DE L'USUFRUIT****Article 132 :**

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

**Article 133 :**

L'usufruitier a le droit de jouir des fruits naturels civils et industriels que peut produire le fonds.

Les droits et les obligations de l'usufruitier ainsi que les autres conditions et modalités pour la constitution de l'usufruit seront fixés par contrat.

**Article 134 :**

L'usufruit concédé par l'Etat peut l'être à titre gratuit, s'il est limité aux besoins de l'usufruitier et de sa famille.

**Article 135 :**

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

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

**Article 136 :**

A l'extinction de l'usufruit, l'usufruitier ou ses ayants-droit peuvent enlever ce que l'usufruitier a incorporé au sol. A défaut, ces biens sont délaissés et sont acquis à l'Etat sans qu'il soit tenu à l'indemnité.

**Article 137 :**

Le Président de la République peut, pour des catégories d'aménagement et d'équipement qu'il détermine, prévoir et organiser l'indemnité qui pourra être compensée par une prolongation de la jouissance n'excédant pas dix ans.

Seuls les biens incorporés au sol par l'usufruitier et présentant une utilité pour l'Etat pourront être pris en considération pour l'indemnisation.

L'indemnité ne peut excéder la moitié de la valeur des biens, compensée par l'exonération ou la réduction des redevances.

**Article 138 :**

En cas de prolongation de l'usufruit, conformément aux dispositions de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 137 ci-avant, l'Etat peut, à l'égard des biens, exercer tous les droits du propriétaire.

**Article 139 :**

L'usufruitier ne peut céder son droit. Il peut le donner en garantie.

**Article 140 :**

Lorsque l'usufruit est à titre onéreux, l'usufruitier doit payer à l'Etat une redevance égale au moins au quart de ses recettes. Elle peut être remplacée par un paiement en nature ou par des services.

**DE L'USAGE****Article 141 :**

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

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

**Article 142 :**

L'usager peut mettre une partie de ses équipements et installations à la disposition des tiers, contre ou sans rémunération, mais uniquement dans la mesure requise pour couvrir ses frais et ceux de sa famille.

**Article 143 :**

L'usage peut être à titre gratuit.

**DE LA LOCATION**

**Article 144 :**

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

En principe, elle est préparatoire à une autre concession.

Elle ne peut être accordée pour un terme excédant 3 ans.

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

**B. DE LA MANIERE DONT LES CONCESSIONS  
ORDINAIRES S'ETEIGNENT**

**Article 145 :**

La concession ordinaire ne peut s'éteindre que par l'une des causes ci-après :

1° l'échéance du terme ;

2° la reprise telle que réglée par les dispositions des articles 120 et 131 de la présente loi ;

3° la conversion réglée par les articles 74 à 79 ;

4° l'une des causes énumérées aux points 1° à 6° de l'article 101 de la présente loi, sous réserve des modalités propres aux concessions ordinaires.

**C. DISPOSITIONS SPECIALES AUX DROITS D'EMPHYTEOSE  
ET DE SUPERFICIE**

**Article 146 :**

Si le terrain concédé devient nécessaire à une destination d'intérêt public, au cours des cinq premières années de la concession, l'Etat peut le reprendre, aux conditions prévues par les articles 120 et 131 de la présente loi ; au-delà de ces cinq années, l'Etat doit procéder conformément aux dispositions légales en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

La nécessité de la reprise est constatée par acte de l'autorité compétente selon le partage établi par les règles de compétence.

Dans les régions soumises à reconversion et qui sont déterminées par ordonnance présidentielle, les contrats de concession peuvent contenir une clause de reprise prévoyant un délai excédant cinq années.

**Article 147 :**

Les dispositions de l'article 94 ci-avant sont applicables, mutatis mutandis, à l'emphytéose et à la superficie.

**D. DISPOSITIONS SPECIALES A LA LOCATION**

**Article 148 :**

Le premier terme du loyer est calculé au prorata des mois entiers compris entre la signature du contrat et le 31 décembre suivant.

Il est payable au moment de la signature du contrat.

Les termes suivants sont payables par anticipation le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.

A défaut de paiement aux échéances fixées, le locataire devra l'intérêt des sommes dues, calculé sur le retard au même taux que celui appliqué en matière d'impôts et ce, sans préjudice de tous autres droits.

Le loyer ou la redevance pourra consister, soit en une somme d'argent forfaitaire, éventuellement révisible à période déterminée, soit en une remise de titres de participation dans une société ou en d'autres valeurs mobilières, soit en une participation dans les bénéfices du concessionnaire, soit encore dans l'exécution d'un travail déterminé.

La redevance peut comprendre une quote-part des frais de construction et d'entretien de la voirie.

**Article 149 :**

Il est interdit au preneur de sous-louer ou de céder le bail sans l'autorisation écrite de l'autorité compétente.

En cas de sous-location, le premier locataire reste responsable envers l'Etat de l'exécution entière du contrat.

**Article 150 :**

A la demande du locataire, l'autorité compétente peut résilier un bail en cours par une annotation au contrat signé par lui. Dans ce cas, le loyer de l'exercice en cours reste acquis au Trésor à titre d'indemnité.

**Article 151 :**

La location réglée par le présent paragraphe ne donne pas lieu à l'établissement d'un certificat d'enregistrement.

**Article 152 :**

Les autres conditions du bail sont fixées par l'accord des parties ou par les dispositions des lois et règlements en vigueur.

**§ 3 DISPOSITIONS SPECIALES AUX TERRES RURALES****Article 153 :**

Les parcelles de terres situées hors des circonscriptions urbaines, concédées pour un usage commercial ne peuvent comporter qu'un seul établissement de l'espèce.

Elles ne peuvent avoir une superficie supérieure à 1 hectare.

**Article 154 :**

Les terres rurales d'une superficie de plus de 10 hectares destinées à un usage agricole ou à l'élevage ne peuvent être concédées si elles n'ont pas été occupées en vertu d'un titre d'occupation provisoire pendant un terme de cinq années.

Toutefois, l'autorité compétente pourra concéder les terres avant l'expiration de ce terme, si les conditions de mise en valeur auxquelles sera subordonnée l'acquisition du droit de concession se trouvent réalisées au vœu du contrat.

**Article 155 :**

Le droit d'occupation provisoire est consenti par contrat aux conditions prévues aux articles 156 et 159.

**Article 156 :**

L'occupant paiera, pendant les cinq années d'occupation provisoire, un loyer progressif avec un maximum égal à cinq pour cent du prix de la concession du terrain à partir de la quatrième année.

A l'expiration des cinq années prévues au contrat et suivant ce qui en a été convenu, les terres occupées provisoirement et mises en valeur seront concédées à l'occupant au tarif en vigueur lors de la signature du contrat d'occupation provisoire.

**Article 157 :**

Les conditions de mise en valeur, auxquelles sera subordonnée l'accession à la concession perpétuelle et à l'emphytéose, pourront être fixées par les contrats. Toutefois, ne pourront jamais être considérées comme mises en valeur et occupées :

- a. les terres qui ne sont pas couvertes sur un dixième au moins de leur surface par des constructions ;
- b. les terres qui ne sont pas couvertes sur cinq dixièmes au moins de leur surface de cultures alimentaires, fourragères ou autres ;
- c. les terres destinées à l'élevage et qui ne seront pas mises en valeur suivant les conditions minima fixées dans la convention ;

- d. les terres sur lesquelles il n'aura pas été fait, sur cinq dixièmes au moins de leur surface, des plantations ; de palmiers, à raison d'au moins 100 unités par hectare ; de caféiers, à raison d'au moins 900 unités par hectare ; de quinquina, à raison d'au moins 6.940 unités par hectare ; de théiers, à raison d'au moins 5.470 unités par hectare ; d'aleurites à raison d'au moins 121 unités par hectare ; d'arbres de boisement, à raison d'au moins 100 arbres par hectare pour les enrichissements de forêt, et d'au moins 1.000 arbres par hectare pour les boisements en terrains découverts. Pour les autres espèces d'arbres et arbustes, la densité minimum sera fixée de commun accord entre le concessionnaire et le service compétent ;
- e. les terres auxquelles n'auront pas été appliquées les mesures fixées par la convention ou légalement prescrites en vue de la conservation du sol.

**Article 158 :**

Ces conditions joueront simultanément ou séparément pour toute la surface. La constatation de l'occupation et de la mise en valeur des terres sera faite sur la demande et aux frais de l'occupant.

L'occupant qui, sans raison plausible, n'aura pas fait cette demande par lettre recommandée est passible d'une amende de cinq zaires par mois de retard.

**Article 159 :**

L'autorité compétente pourra poursuivre la résiliation des contrats d'emphytéose portant sur les terres rurales après l'expiration du terme de dix années suivant leur conclusion si les conditions de mise en valeur prévues ne sont pas remplies, ceci en dérogation aux règles générales sur l'emphytéose.

**§ 4 : DISPOSITIONS SPECIALES AUX CONCESSIONS A TITRE GRATUIT****A. EN FAVEUR DES ZAÏROIS, PERSONNES PHYSIQUES****Article 160 :**

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

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

**Article 161 :**

Les terrains qui font l'objet d'une demande de concession gratuite doivent être obligatoirement situés à plus de dix kilomètres des limites des circonscriptions urbaines, des chefs-lieux de sous - région, de zones et des centres commerciaux.

Toutefois, des terrains à usage résidentiel, d'une superficie maximum d'un à raison d'au moins hectare pourront, dans certains cas laissés à l'appréciation du Président de la République, être accordés à l'intérieur des circonscriptions urbaines et des centres commerciaux.

**Article 162 :**

Les concessions ne pourront être accordées aux personnes visées par l'article 160 qu'à la condition pour elles d'en assurer personnellement la mise en valeur dans les conditions et délais prévus par les dispositions générales sur la concession des terres ou par les dispositions réglementaires prises dans ce but.

Les bâtiments et construction élevés sur les terrains concédés à titre résidentiel devront être édifiés en matériaux durables.

**B. EN FAVEUR DES ORGANISMES PUBLICS, DES ETABLISSEMENTS  
PRIVES D'UTILITE PUBLIQUE ET DES ASSOCIATIONS**

**Article 163 :**

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

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

**Article 164 :**

Les superficies des terrains concédés répondront aux besoins des installations prévues. Dans tous les cas, il ne sera concédé de superficie égale ou supérieure à cent hectares qu'en faveur des centres principaux des associations ou établissements.

Sous peine de déchéance du contrat de concession à titre gratuit, les bénéficiaires devront se conformer au prescrit de l'article 162, alinéa 1er.

La décision de déchéance est notifiée au concessionnaire concerné.

La déchéance n'est toutefois pas applicable aux établissements publics.

**Article 165 :**

Les terrains ruraux faisant l'objet de concessions successives à une même association ou à un même établissement, seront situés à dix kilomètres au moins de ceux de même nature, dont ils ont bénéficié antérieurement.

Toutefois, cette règle ne sera pas d'application lorsqu'il s'agit d'extensions normales de centres préexistants.

**Article 166 :**

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

**Article 167 :**

Après les dix années qui suivent la signature des conventions portant concession, feront retour d'office à l'Etat les terrains qui n'auront pas été mis en valeur dans les conditions minima prévues par les dispositions générales sur la concession des terrains ou par les clauses du contrat.

**Article 168 :**

Les terrains concédés resteront affectés aux œuvres des organismes donataires ; ils ne pourront être concédés, donnés en location ou grevés d'autres droits réels que moyennant l'autorisation préalable et écrite de l'autorité compétente.

**Section 3 :****DES SERVITUDES FONCIERES****§ 1. DISPOSITIONS GENERALES****Article 169 :**

Une servitude foncière est une charge imposée sur un fonds pour l'usage et l'utilité d'un autre fonds.

**Article 170 :**

La servitude n'établit aucune prééminence d'un fonds sur un autre.

Elle découle soit de la situation naturelle des lieux, soit des obligations imposées par la loi ou des conventions entre l'Etat et le concessionnaire du fonds ou entre concessionnaires.

**§ 2. DES SERVITUDES QUI DECOULENT DE LA SITUATION DES LIEUX****Article 171 :**

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

L'Etat ou le concessionnaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

L'Etat ou le concessionnaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.



**Article 172 :**

Sous réserve des dispositions particulières sur le régime des eaux, celui qui a une source dans le fonds concédé peut en user à sa volonté, sauf le droit dont l'Etat ou le concessionnaire du fonds inférieur pourrait se prévaloir conformément aux lois et règlements particuliers en vigueur.

**§ 3 : DES SERVITUDES ETABLIES PAR LA LOI****Article 173 :**

Les servitudes établies par la loi ont pour objet l'utilité publique ou l'utilité particulière.

**Article 174 :**

La loi assujettit les propriétaires ou les concessionnaires à différentes obligations l'un à l'égard de l'autre indépendamment de toute convention.

**Article 175 :**

Les différentes servitudes qui peuvent être établies par la loi sont, notamment, les murs mitoyens, la distance à observer et les ouvrages requis pour certaines constructions, les vues, l'égout des toits, le droit de passage, etc.

**Article 176 :**

La mitoyenneté est régie par les dispositions des articles 39 à 48 de la présente loi.

Les autres servitudes seront réglementées par un arrêté conjoint des commissaires d'Etat ayant les terres et l'urbanisme dans leurs attributions.

**§ 4 : DES SERVITUDES ETABLIES PAR LE FAIT DE L'HOMME****Article 177 :**

L'Etat ou le concessionnaire peut établir sur son fonds ou sa concession ou en faveur de son fonds ou de sa concession telles servitudes, que bon lui semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds ou une concession et pour un fonds ou une concession et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public.

L'usage et l'étendue des servitudes ainsi établies se règlent par le titre qui les constitue ; à défaut de titres, par les règles supplétives ci-après.

**Article 178 :**

Les servitudes sont établies ou pour l'usage des bâtiments, ou pour celui du fonds.

Elles sont ou continues ou discontinues.

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est ou peut être continu sans avoir besoin du fait actuel de l'homme : tels sont, les conduites d'eau, les égouts, les vues et autres de cette espèce.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait actuel de l'homme pour être exercées : tels sont les droits de passage, puisage, pacage et autres semblables.

**Article 179 :**

Les servitudes sont apparentes ou non apparentes.

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une porte, une fenêtre, un aqueduc.

Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, comme par exemple, la prohibition de bâtir sur un fonds ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée.

**Article 180 :**

Un arrêté conjoint des Commissaires d'Etat ayant les terres et l'urbanisme dans leurs attributions fixera, à titre de règles supplétives, les conditions et modalités de l'établissement des servitudes dont question à la présente section, les droits de l'Etat ou du concessionnaire du fonds auquel la servitude est due, ainsi que les causes et modalités de l'extinction de ces servitudes.

**Section 4 :**

**REGLES DE COMPETENCE**

**Article 181 :**

Le Département ayant les affaires foncières dans ses attributions applique la politique de l'Etat en matière d'affectations et de distributions des terres.

**Article 182 :**

Les terres sont gérées par les administrations publiques, soit par des organismes publics créés à cet effet, soit par des sociétés mixtes d'équipement et de promotions immobilières.

**Article 183 :**

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

- 1° par contrat approuvé par une loi, pour les blocs de terres rurales, égaux ou supérieurs à deux mille hectares et pour les blocs de terres urbaines égaux ou supérieurs à cent hectares ;
- 2° par contrat validé par ordonnance du Président de la République pour les blocs de terres rurales supérieures à mille hectares et inférieures à deux mille hectares et pour les blocs de terres urbaines supérieures à cinquante hectares et inférieures à cent hectares ;
- 3° par contrat validé par arrêté du Commissaire d'Etat ayant les affaires foncières dans ses attributions pour les blocs de terres rurales de plus de deux

- cents hectares n'excédant pas mille hectares et pour les blocs de terres urbaines de plus de dix hectares mais n'excédant pas cinquante hectares ;
- 4° par contrat signé par le Commissaire de région pour les blocs de terres rurales égaux ou inférieurs à deux cents hectares et pour les blocs de terres urbaines égaux ou inférieurs à dix hectares.

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

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

Pour déterminer les blocs prévus ci-avant, il est tenu compte de toutes les concessions de même nature et de même destination dont le demandeur a bénéficié dans la même région.

**Article 184 :**

Les actes pris en violation de l'article 183 ci-dessus sont susceptibles d'un recours administratif ou judiciaire selon le cas.

Le recours administratif s'exerce :

- 1° auprès du Commissaire de région contre les actes de son délégué ;
- 2° auprès du Commissaire d'Etat contre les actes de son délégué ou du Commissaire de région;
- 3° auprès du Président de la République contre les actes du Commissaire d'Etat.

Le recours judiciaire s'exerce lorsque le recours administratif dont question à l'alinéa précédent n'a pas abouti.

**Article 185 :**

Une loi élaborée conformément aux dispositions de l'article 46, alinéa premier, paragraphe 6 de la Constitution, déterminera le statut cadre et les règles de fonctionnement des établissements publics chargés de la gestion domaniale.

Ces organismes ont pour fonction de concourir à la promotion économique des régions et spécialement à la réalisation de programmes d'équipement du territoire par des investissements privés concertés.

**Article 186 :**

La réalisation d'un programme déterminé d'investissements industriels ou immobiliers concertés, sur des zones rurales ou urbaines, peut être confiée à des sociétés mixtes, comportant à concurrence de cinquante et un pour cent au moins, des participations de l'Etat et des zairois, personnes physiques.

L'Etat apporte en ce cas la concession contre remise de parts représentative du dixième, au moins et du quart, au plus, du capital.

Il peut acquérir contre libération en espèces, une participation supérieure au quart du capital.

**Article 187 :**

La loi qui approuve le plan de développement économique à réaliser conformément à l'article 185 ci-dessus, organise la procédure d'adjudication du bloc de terrains.

Elle peut aussi comporter approbation d'un marché de gré à gré déjà préparé et dont le dossier est déposé en même temps que le plan et le projet de loi.

Le groupe des actionnaires privés doit constituer, outre son apport au capital, un cautionnement dont le montant est fixé par la loi qui approuve le plan.

Ce cautionnement sera, en tout ou à due concurrence, acquis au Trésor si la société, à sa dissolution ou à la fin du programme, reste devoir à l'Etat à quelque titre que ce soit.

**Article 188 :**

La société mixte doit, avant de mettre un terrain sur le marché l'avoir loti, cadastré, équipé d'eau et d'électricité, et desservi par des voies internes de circulation.

La loi qui approuve le programme fixe la manière dont ces obligations seront remplies. Elle ne peut accorder un délai supérieur respectivement à deux et à cinq ans pour commencer et pour terminer l'équipement du terrain en eau, électricité et voies internes de circulation.

Les terrains ainsi équipés sont concédés pour un terme n'excédant pas vingt-cinq ans à dater de la fin des travaux. Ce terme est renouvelable.

**Article 189 :**

Une même société mixte peut intervenir dans la réalisation de plusieurs programmes.

**Section 5 :**

**DES REGLES DE PROCEDURE**

**§ 1<sup>er</sup> : DES DEMANDES**

**Article 190 :**

Les demandes de concession de terres sont adressées à l'autorité compétente, sous pli recommandé, avec accusé de réception.

**Article 191 :**

Les demandes émanées de personnes physiques comportent les indications suivantes :

- 1° L'identité complète, la profession, la nationalité du requérant, sa résidence ; lorsque le requérant agit par mandataire, celui-ci doit fournir tous renseignements permettant la vérification de ses pouvoirs ;
- 2° S'il s'agit d'un bail, la durée pour laquelle la location est sollicitée ;

- 3° La destination que le requérant entend donner au terrain, ainsi que le programme établi pour en réaliser la mise en valeur ;
- 4° **A-** S'il s'agit d'un terrain loti, le numéro sous lequel ce terrain figure au plan parcellaire ;  
**B-** Si le terrain n'est pas loti, le requérant doit joindre à sa demande :
  - a. un plan indiquant la configuration du terrain et les longueurs des limites, ainsi que toutes autres dimensions ayant servi au calcul de la superficie du terrain, les éléments de repérage du terrain par rapport à des accidents du sol, à des constructions ou à des ouvrages d'un caractère permanent, etc., les cours d'eau, routes ou sentiers traversant, le cas échéant le terrain demandé, si le terrain est situé dans une région pour laquelle il existe une documentation aérophotogrammétrique, ce plan doit consister en une photographie aérienne sur laquelle les mêmes indications sont reportées ;
  - b. un croquis donnant la situation du terrain par rapport à des points connus et figurant sur les cartes officielles.

**Article 192 :**

Toute demande de concession de terrains introduite par une personne morale ou par les établissements et associations visés par le paragraphe 4, B de la section 2 ci - avant, doit comporter les indications suivantes :

- 1° dénomination de l'entreprise, de la société, de l'association ou de l'établissement requérant, avec indication de la date de l'Ordonnance, s'il en est, qui lui accorde la personnalité civile ;
- 2° identité complète de son ou ses représentants légaux ou statutaires, avec indication de la date de l'acte qui agréé ce ou ces représentants, identité complète des administrateurs de la société, de l'association ou de l'établissement, qualifiés pour introduire la requête et signer le contrat de concession, avec indication de la publication de leur nomination ;
- 3° destination que le requérant entend donner au terrain ainsi que le programme établi pour en réaliser la mise en valeur ;
- 4° **A.** s'il s'agit d'un terrain loti, le numéro sous lequel ce terrain figure au plan parcellaire ;  
**B.** Si le terrain n'est pas loti :
  - a. Un plan indiquant la configuration du terrain et aussi les longueurs des limites et toutes autres dimensions ayant servi au calcul de la superficie du terrain, les éléments de repérage du terrain par rapport à des accidents du sol, et des constructions ou à des ouvrages d'un caractère permanent, etc., les cours d'eau, routes ou sentiers traversant, le cas échéant, le terrain demandé ; si le terrain est situé dans une région pour laquelle il existe une documentation aérophotogrammétrique, ce plan doit consister en une photographie aérienne sur laquelle les mêmes indications sont reportées ;
  - b. Un croquis donnant la situation du terrain par rapport à des points connus et figurant sur les cartes officielles.

**§2. DE L'ENQUETE PREALABLE A LA CONCESSION****Article 193 :**

Toute concession de terres rurales est subordonnée à une enquête exécutée dans les formes et suivant la procédure prévue par le présent paragraphe.

L'enquête a pour but de constater la nature et l'étendue des droits que des tiers pourraient avoir sur les terres demandées en concession.

L'enquête n'est ouverte qu'à la suite d'un avis favorable du Commissaire de sous-régional territorialement compétent.

Elle est effectuée par le Commissaire de zone ou par un fonctionnaire ou agent à ce commis.

**Article 194 :**

L'enquête comporte :

- 1° La vérification sur place de la délimitation du terrain demandé ;
- 2° Le recensement des personnes s'y trouvant ou y exerçant une quelconque activité ;
- 3° La description des lieux et l'inventaire de ce qui s'y trouve en fait de bois, forêts, cours d'eau, voies de circulation, etc..
- 4° L'audition des personnes qui formulent verbalement leurs réclamations ou observations ;
- 5° L'enregistrement et l'étude de toutes les informations écrites.

**Article 195 :**

L'enquête est ouverte, par l'affichage, dans la localité où le terrain est situé, de l'avis prévu par l'alinéa 3 de l'article 193 ci-dessus.

Il sera annexé à l'avis affiché un exemplaire de la demande précisant le terrain concerné.

L'enquête est clôturée par un procès-verbal indiquant tous les renseignements réunis et les conclusions de l'agent qui en était chargé.

Il est annexé à ce procès-verbal tout document utile à l'étayer.

**Article 196 :**

Dans un délai maximum d'un mois, l'auteur de l'enquête envoie au Commissaire sous régional, sous pli recommandé avec accusé de réception, deux exemplaires de son procès-verbal.

Une copie de la lettre de transmission du dossier est réservée au demandeur.

**Article 197 :**

Si dans un délai d'un mois, le requérant ne reçoit pas copie de la lettre de transmission du dossier, il adresse une lettre de rappel à l'autorité chargée de l'enquête. A défaut pour celle-ci d'y faire droit, le requérant peut faire recours auprès du Commissaire sous-régional.

Dans le mois de la réception du procès-verbal et, éventuellement du recours, le Commissaire sous-régional y ajoute ses avis et considérations et transmet le dossier entier au Commissaire de région.

Il peut faire reprendre l'enquête pour les motifs qu'il indique avant de transmettre le dossier.

**Article 198 :**

Si le Commissaire de région n'est pas satisfait du procès-verbal, il fait reprendre, dans un délai maximum d'un mois, l'enquête par le Commissaire sous-régional, à moins qu'il n'estime avoir des éléments suffisants pour statuer. Dans ce cas, il corrige le procès-verbal.

Lorsque le Commissaire de région estime que tout est en état, il transmet dans le même délai le dossier de l'affaire au Procureur de la République près le Tribunal de grande instance.

**Article 199 :**

Le Procureur de la République examine alors, dans un délai maximum d'un mois, le dossier du point de vue des droits des tiers et appose sur le procès-verbal soit son approbation, soit ses observations.

Au cas où le Procureur de la République ne donne pas son avis dans le délai imparti, le Commissaire de région intéressé décide d'office.

**Article 200 :**

Lorsque le Procureur de la République et le Commissaire de région tombent d'accord, ce dernier décide de la suite à donner à la requête dans les limites de ses compétences, et dans le cas contraire, transmet le dossier à l'autorité compétente dans le mois qui suit au plus tard.

**Article 201 :**

Si le Procureur de la République fait des observations sur le dossier sous examen, et si le Commissaire de région y fait droit, il corrige le procès-verbal en conséquence ; auquel cas, le procès-verbal est transmis au Procureur de la République qui constate l'accord.

S'il échet, le Commissaire de région fait reprendre l'enquête sur les points litigieux. Le nouveau procès-verbal est soumis à la même procédure que celle de la première enquête.

**Article 202 :**

Lorsque le désaccord persiste entre les deux autorités, le Procureur de la République et le Commissaire de région se constituent alors en une commission spéciale aux fins de clôturer la procédure de contrôle et de révision, ce, au mieux des intérêts du requérant.

**Article 203 :**

Dans tous les cas, si dans un délai de quatre mois, à dater de l'introduction de la requête, le demandeur n'a pas reçu notification de la suite attendue, il est en droit d'introduire un recours, selon ce qui est dit à l'article 184 ci-dessus.

Et si dans un délai de six mois à compter de l'ouverture de la procédure relative aux demandes de terres rurales, le requérant ne reçoit aucune suite, le commissaire sous-régional autorise alors l'occupation provisoire des terres demandées.

**Chapitre 3 :**  
**DES SANCTIONS**

**Article 204 :**

Est nul :

- 1° Tout contrat de concession conclu en violation des dispositions impératives de la présente loi ;
- 2° Tout contrat contraire aux impositions impératives d'ordre urbanistique.

**Article 205 :**

Sera passible d'une peine de 6 mois à 5 ans et d'une amende de 50 à 300 zaïres ou d'une de ces peines seulement :

- 1° L'autorité qui aura conclu au nom de la personne publique, propriétaire, un contrat visé par l'article 204 ;
- 2° Le fonctionnaire qui aura dressé un certificat d'enregistrement en vertu d'un tel contrat.

Sera passible d'une peine de 2 à 5 ans et d'une amende de 100 à 300 zaïres ou d'une de ces peines seulement, toute personne qui, par contrainte, menace ou toute autre pression aura obligé un fonctionnaire de l'administration du domaine ou des titres immobiliers à agir en violation des dispositions de la présente loi.

**Article 206 :**

Nul ne peut construire ou réaliser n'importe quelle autre entreprise sur une terre concédée en vertu d'un contrat frappé de nullité.

Toute infraction à la disposition qui précède sera punie d'une servitude pénale de deux mois à un an et d'une amende de 100 à 500 zaïres ou d'une de ces peines seulement.

En outre, l'administration peut ordonner la démolition des constructions ou toutes autres réalisations effectuées en vertu d'un contrat frappé de nullité.



Faute par le contrevenant de s'exécuter, il pourra être procédé d'office à cette démolition, le tout à ses frais, soit par un entrepreneur que désignera l'administration, soit par l'administration elle-même.

Le contrevenant ne pourra prétendre à aucune indemnisation, à quelque titre que ce soit.

**Article 207 :**

Tout acte, d'usage ou de jouissance d'une terre quelconque qui ne trouve pas son titre dans la loi ou un contrat, constitue une infraction punissable d'une peine de deux à six mois de servitude pénale et d'une amende de 50 à 500 zaires ou d'une de ces peines seulement. Les co-auteurs et complices de cette infraction seront punis conformément au prescrit des articles 21 et 22 du Code pénal.

**TITRE II :  
DU REGIME IMMOBILIER**

*Chapitre 1<sup>er</sup> :*  
**DISPOSITIONS PRELIMINAIRES**

**Article 208 :**

Les droits immobiliers dont question au présent titre sont ceux qui portent sur :

- 1° Les immeubles par incorporation autres que :
  - Les forêts, les arbres et les plantes quelconques, tant qu'ils ne sont pas détachés du sol ;
  - Les fruits et récoltes tant qu'ils n'ont pas d'existence séparée ;
- 2° Les immeubles par destination ;
- 3° Les droits de créance tendant à acquérir ou à recouvrer un droit réel sur les immeubles énumérés aux 1° et 2°.

**Article 209 :**

Le patrimoine immobilier de l'Etat comprend un domaine public et un domaine privé.

**Article 210 :**

Le domaine immobilier public de l'Etat est constitué de tous les immeubles qui sont affectés à un usage ou à un service publics.

Ces immeubles ne sont ni cessibles ni susceptibles de location, tant qu'ils ne sont pas régulièrement désaffectés.

Ils sont régis par les dispositions particulières aux biens affectés à usage ou à un service public.

**Article 211 :**

Tous les autres immeubles font partie du domaine privé de l'Etat.  
Ils sont régis par la présente loi et ses mesures d'exécution.

*Chapitre 2 :*

**DE LA GESTION DU DOMAINE IMMOBILIER PRIVE DE L'ETAT**

**Section 1 :**

**DISPOSITIONS GENERALES**

**Article 212 :**

Dans les conditions prévues au présent titre, les immeubles du domaine privé de l'Etat peuvent faire l'objet soit d'une cession soit d'un contrat de bail.

**Section 2 :**

**DES CESSIONS CONSENTIES PAR L'ETAT**

**Article 213 :**

La cession est l'acte par lequel l'Etat transfère son droit de propriété sur les immeubles visés à l'article 211 ci-dessus à un tiers quel qu'il soit.

**Article 214 :**

Le cessionnaire d'un bien immobilier de l'Etat exerce tous les droits lui reconnus par les dispositions relatives à la propriété.

**Article 215 :**

Le droit de propriété qu'acquiert un tiers sur un immeuble appartenant à l'Etat ne préjuge pas du régime du droit de jouissance sur le fonds, à moins que l'acte d'acquisition n'en dispose autrement.

Dans ce cas, les dispositions de la section 2 du chapitre 2 de la II<sup>ème</sup> partie de la présente Loi sont d'application.

Il en est de même lorsque le propriétaire d'un immeuble acquis de l'Etat obtient, par la suite, une concession sur le fonds sous-jacent.

**Section 3 :**

**DES BAUX CONSENTIS PAR L'ETAT**

**Article 216 :**

Le bail est l'acte par lequel l'Etat reconnaît, aux conditions qu'il détermine, un droit de jouissance sur un immeuble lui appartenant, à un tiers quel qu'il soit.

**Section 4 :**  
**REGLES DE COMPETENCE**

**Article 217 :**

La gestion des biens immobiliers de l'Etat relève de la compétence soit des administrations publiques, soit des organismes publics créés à cet effet, soit des sociétés mixtes immobilières.

**Article 218 :**

Une ordonnance du Président de la République fixera les conditions et modalités auxquelles sera soumise cette gestion.

**TROISIEME PARTIE :  
DE L'ETABLISSEMENT ET DE LA TRANSMISSION  
DES CONCESSIONS ET DES DROITS IMMOBILIERS**

**TITRE I<sup>er</sup> :  
DE L'ETABLISSEMENT DES DROITS**

**Article 219 :**

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

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

**Article 220 :**

Les mutations, soit entre vifs, soit par décès, de la propriété immobilière ne s'opèrent que par un nouveau certificat d'enregistrement.

A l'exception des servitudes légales et sous réserve des mesures prises en application de l'article 180 de la présente loi, nulle charge ne frappe la propriété immobilière si elle n'est inscrite au certificat d'enregistrement.

Doit également être inscrit au certificat, tout contrat de location fait pour une durée de plus de neuf ans.

**Article 221 :**

L'enregistrement des mutations de propriétés immobilières ou des tous autres droits réels s'effectue conformément aux dispositions du présent titre.

L'enregistrement des locations de plus de neuf ans et des charges réelles s'effectue conformément aux dispositions propres à ces matières.

**TITRE II :  
DES CERTIFICATS D'ENREGISTREMENT**

**Article 222 :**

Pour l'application du régime foncier, le territoire national est divisé en circonscriptions foncières dont le Président de la République détermine le nombre et les limites.

Les immeubles sont enregistrés au bureau de la circonscription dans laquelle ils sont situés.

**Article 223 :**

Chaque circonscription est administrée par un fonctionnaire appelé conservateur des titres immobiliers. Plusieurs circonscriptions peuvent être réunies en tout ou en partie, sous l'autorité d'un même conservateur.

L'Etat est responsable des erreurs du conservateur.

Cette responsabilité ne peut excéder la valeur de la concession et des constructions et plantations à l'époque où l'erreur a été commise, cette valeur augmentée d'un cinquième.

**Article 224 :**

Il y a pour chaque circonscription :

- 1° Un registre dit livre d'enregistrement, pour l'inscription des certificats d'enregistrement au fur et à mesure qu'ils sont dressés par le conservateur. Chaque folio du registre porte un numéro d'ordre. Chaque certificat est inscrit sur un folio distinct ;
- 2° Un registre à souches, dit registre de certificats, pour la délivrance des certificats d'enregistrement. Chaque folio du registre porte le même numéro d'ordre que le folio correspondant du livre d'enregistrement ;
- 3° Un registre - répertoire alphabétique des personnes auxquelles des certificats d'enregistrement sont délivrés.

**Article 225 :**

Le certificat d'enregistrement est dressé en double ; il est daté, scellé et signé du conservateur. L'un des exemplaires est dressé dans le livre d'enregistrement, l'autre est délivré au titulaire du droit enregistré.

Le certificat d'enregistrement contient :

- 1° L'indication précise du ou des titulaires des droits ;
- 2° La situation, la description, la superficie et le croquis de l'immeuble ;
- 3° Les locations de plus de neuf ans et les charges réelles autres que les servitudes légales, dont l'immeuble est frappé selon les règles de publicité prescrites par la loi.

L'exemplaire délivré au nouveau propriétaire contient en outre, le numéro du folio du livre d'enregistrement sur lequel le certificat est inscrit.

**Article 226 :**

Toute annotation postérieure de location ou de charge réelle, faite au certificat inscrit au livre et au certificat délivré au propriétaire, doit être spécialement datée, scellée et signée par le conservateur.

**Article 227 :** *(modifié et complété par l'article 1er de la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés)*

Le certificat d'enregistrement fait pleine foi de la concession, des charges réelles et, éventuellement, des droits de propriété qui y sont constatés.

Ces droits sont inattaquables et les actions dirigées contre eux ne peuvent être qu'en dommages - intérêts.

Toutefois, les causes de résolution ou de nullité du contrat ou de l'acte, l'erreur de l'ordonnance d'investiture donnent dans les deux années depuis la mutation, ouverture à une action en rétrocession, avec dommages - intérêts s'il y a lieu.

**Article 228 :**

Le livre d'enregistrement et le répertoire alphabétique sont publics. Moyennant le paiement de la taxe fixée par les règlements, toute personne peut les consulter sous la surveillance du conservateur.

**Article 229 :**

Outre les registres déterminés par l'article 224, le conservateur tient un registre - journal de tous les certificats, annotations et actes quelconques de son ministère et de tous les actes, requêtes et documents qui lui sont remis.

**Article 230 :**

Le conservateur fait parvenir mensuellement au conservateur en chef une copie certifiée conforme de tous les certificats qu'il a inscrits à son livre d'enregistrement, ainsi que des annulations et des annotations qu'il y a faites.

Cette copie, en cas de perte ou de destruction du livre d'enregistrement, fait la même foi que l'original.

### **TITRE III : DES CONDITIONS ET DES FORMES DE MUTATIONS**

#### ***Chapitre I<sup>er</sup> :* DES CONDITIONS PREALABLES AUX MUTATIONS**

**Article 231 :**

Les mutations en vertu de contrats d'aliénation ne peuvent être opérées que si ceux-ci sont passés en forme authentique.

Le contrat d'aliénation peut être passé devant le conservateur, qui en dresse l'acte avant l'enregistrement. Le conservateur n'instrumente qu'après s'être fait assuré de l'identité et de la capacité des contractants.

Lorsque le contrat d'aliénation a été passé devant un autre officier public sur le territoire national ou à l'étranger, l'acte de ce contrat est remis au conservateur, en minute ou en copie certifiée conforme. Le conservateur s'assure de la validité de l'acte. S'il y échet, il en exige la légalisation.

Les mutations en vertu de jugements ne peuvent être opérées que s'ils sont passés en force de chose jugée.

**Article 232 :** *(Abrogé par l'article 2 de la loi n°80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés)*

**Article 233 :**

Sous réserve du régime des terres prévu par l'article 210 de la présente loi, les mutations par décès ne peuvent être opérées qu'en vertu d'une ordonnance du juge du Tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble.

La requête de l'héritier ou légataire doit être publiée dans un ou plusieurs journaux de l'Etat à désigner par le juge.

L'ordonnance d'investiture n'est rendue qu'après examen de tous actes ou documents propres à justifier le droit de l'impétrant, et telles mesures d'instruction qu'il appartient à la vigilance du magistrat de prescrire. Le Procureur de la République doit donner son avis par écrit.

L'ordonnance d'investiture doit être rendue dans les quatre mois à compter du jour où ont paru les journaux dans lesquels la requête a été publiée.

**Article 234:**

Les conditions préalables aux mutations en cas de saisie immobilière de faillite, d'expropriation pour cause d'utilité publique, sont fixées par les dispositions propres à ces matières.

## *Chapitre 2 :* **DES FORMES DE MUTATIONS**

**Article 235 :**

Sauf les cas où la mutation est ordonnée par justice et ceux prévus par des lois particulières, nulle mutation ne peut être opérée qu'après remise au conservateur du certificat à remplacer.

Dans tous les cas de mutation, l'ancien certificat inscrit au livre d'enregistrement est frappé d'un timbre d'annulation et d'une annotation indiquant, dans la forme établie par l'article 226, les motifs de l'annulation ainsi que la date et le numéro du nouveau certificat.

**Article 236 :**

Le conservateur opère la mutation en dressant à son livre et en délivrant au nouveau concessionnaire ou au nouveau propriétaire un certificat d'enregistrement conforme aux prescriptions de l'article 225. Le cas échéant, à la mention des locations et des charges qui frappent la concession ou l'immeuble selon l'ancien certificat de l'aliénateur, il ajoute celle de nouvelles charges réelles stipulées dans l'acte d'aliénation.

**Article 237 :**

Quand c'est en vertu d'un échange, partage ou autre contrat emportant des prestations immobilières réciproques que le conservateur opère des mutations, il dresse à son livre et délivre aux parties autant de nouveaux certificats qu'il y a de nouveaux concessionnaires ou de nouveaux propriétaires.

En cas de mutation partielle, le conservateur remplace le certificat de l'aliénateur par autant de nouveaux certificats qu'il y a des droits en présence.

Si la concession ou l'immeuble est enregistré au nom de plusieurs nouveaux concessionnaires ou de plusieurs nouveaux propriétaires indivisément, le conservateur ne dresse et ne délivre qu'un seul certificat. Les indivisaires doivent s'entendre sur celui d'entre eux à qui le certificat collectif est délivré, à la charge d'en aider ses consorts à toutes réquisitions. S'il y a difficulté sur le choix, il est réglé par le conservateur.

Toutefois, lorsque des biens indivis sont affectés, à titre d'accessoires et pour l'usage commun, soit à des concessions distinctes soit à des parties d'immeubles, appartenant à des propriétaires différents, les certificats relatifs à ces concessions ou parties d'immeubles font tous mention de ces biens indivis.

Les certificats mentionnent, en outre, l'emplacement des murs séparatifs et des clôtures sur chaque fonds en spécifiant s'ils s'y trouvent à titre de concession ou de copropriété ou de charge.

Le cas échéant, le conservateur des titres immobiliers procédera à l'inscription des mentions prévues à l'alinéa précédent au vu d'un procès-verbal dressé par un géomètre du cadastre ou un géomètre agréé, signé pour accord par les parties intéressées.

**Article 238 :**

Le conservateur retient et inscrit à son livre-journal tous les actes et pièces qui lui ont été remis aux fins de la mutation qu'il a opérée.



**TITRE IV :**  
**DES OPPOSITIONS AU DROIT DU PROPRIETAIRE**  
**OU DU CONCESSIONNAIRE**

**Article 239:** *(modifié et complété par l'article 3 de la loi n°80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n°73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés)*

Par requête présentée au conservateur, le créancier hypothécaire du certificat d'enregistrement, le créancier muni d'un titre exécutoire, le précédent concessionnaire ou propriétaire ayant un droit à rétrocession dérivant d'une cause de résolution ou de nullité du contrat par lequel il a cédé la concession ou l'immeuble, le curateur de la faillite, ainsi que le détenteur du droit à devenir concessionnaire ou propriétaire, peuvent former opposition à l'exercice du droit de disposer du concessionnaire ou du propriétaire inscrit au livre d'enregistrement.

Le requérant doit justifier de la qualité qui lui donne le droit d'agir en opposition.

Le conservateur fait annotation de l'opposition dans la forme indiquée à l'article 226, sur le certificat inscrit au livre d'enregistrement.

**Article 240:**

L'annotation paralyse le droit de disposition du concessionnaire ou du propriétaire pendant six mois dès l'instant où elle est faite.

Elle peut être renouvelée pour une période de même durée, en vertu d'une ordonnance du juge du Tribunal de grande instance, pour motif grave.

Nulle mutation, en vertu de quelque cause que ce soit, ne peut avoir lieu avant l'expiration du délai légal ou judiciaire à moins qu'il ne soit donné mainlevée de l'opposition par l'opposant ou par un jugement passé en force de chose jugée.

**Article 241 :**

En cas de mainlevée, l'annotation de l'opposition est frappée d'un timbre d'annulation et d'une mention datée, scellée et signée, indiquant le motif de l'annulation.

Le conservateur retient l'acte ou le jugement de mainlevée et l'inscrit à son livre-journal.

**TITRE V :**  
**DU REMPLACEMENT DES CERTIFICATS RECONNUS**  
**INEXACTS OU INCOMPLETS ET DES CERTIFICATS**  
**DETRUITS OU PERDUS**

**Article 242 :**

Lorsque l'indication de la superficie ou le croquis d'un immeuble enregistré sont reconnus inexacts ou incomplets par un procès-verbal des agents du cadastre et que la rectification n'est pas de nature à porter atteinte aux droits enregistrés des voisins, le concessionnaire ou le propriétaire peut réclamer qu'un nouveau certificat soit dressé en remplacement de l'ancien.

L'ancien certificat est annulé au livre d'enregistrement dans la forme indiquée à l'article 235.

Le nouveau certificat n'est différent de l'ancien que quant aux inexactitudes ou omissions relevées par les agents du cadastre.

Il est dressé au livre d'enregistrement et délivré au concessionnaire ou au propriétaire avec renvoi au folio du certificat antérieur et mention de la cause pour laquelle il est délivré.

Le conservateur retient l'ancien certificat et le procès-verbal des agents du cadastre, et les inscrit à son livre-journal.

**Article 243 :**

En cas de perte ou de destruction de son certificat d'enregistrement, le concessionnaire ou le propriétaire peut en réclamer un nouveau à la charge de rendre vraisemblable la perte ou la destruction qu'il allègue.

Sa requête doit être faite par écrit et contenir l'engagement qu'il sera responsable des conséquences dommageables que la délivrance du nouveau certificat pourra avoir vis-à-vis des tiers.

Le conservateur apprécie les faits exposés. Si l'identité de l'impétrant avec la personne désignée comme concessionnaire ou propriétaire au livre d'enregistrement ne lui paraît pas certaine, il exige une attestation d'identité, émanée d'un magistrat ou fonctionnaire de l'Etat à ce commis.

Le nouveau certificat est exactement conforme à l'ancien, tel qu'il figure au livre d'enregistrement. Il est dressé au livre et délivré au concessionnaire ou au propriétaire, avec renvoi au folio du certificat antérieur et mention de la cause pour laquelle il est délivré, ainsi que l'engagement pris par le concessionnaire ou le propriétaire.

L'ancien certificat est annulé au livre d'enregistrement dans la forme indiquée à l'article 235.

**TITRE VI :**  
**DU RECOURS CONTRE LES DECISIONS DU CONSERVATEUR**

**Article 244 :**

Les décisions du conservateur peuvent être attaquées par un recours devant le Tribunal de grande instance. Le recours est introduit par voie d'assignation de ce fonctionnaire, dans les formes de la procédure civile. Le jugement est toujours susceptible d'appel.

## **QUATRIEME PARTIE : DU REGIME DES SURETES**

### **TITRE I<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GENERALES**

#### **Article 245 :**

Tous les biens du débiteur, présents et à venir, sont le gage commun de ses créanciers et le prix s'en distribue entre eux par contribution, à moins qu'il n'y ait entre les créanciers des causes légales de préférence.

#### **Article 246 :**

Toute indemnité quelconque due au propriétaire à raison de la perte ou de la détérioration d'un immeuble hypothéqué ou d'un bien immobilier grevé de privilège ou de gage est subrogée de plein droit ou bien grevé.

Néanmoins, la validité du paiement fait de bonne foi au propriétaire plus de deux mois après la date du sinistre ou du fait dommageable ne peut être contestée par les créanciers privilégiés ou gagistes ni par les titulaires d'une hypothèque légale non inscrite.

Vaut opposition, toute déclaration, en quelque forme qu'elle soit faite, par laquelle le créancier intéressé fait connaître l'existence de son droit au débiteur de l'indemnité.

Si, aux termes de la police d'assurance d'un bien meuble ou immeuble, l'indemnité peut ou doit être affectée à la reconstitution de la chose assurée, l'assureur se libère en tout cas par le paiement fait au propriétaire ou à son mandataire, mais il est tenu de surveiller le emploi et est responsable de son utilité vis-à-vis des créanciers privilégiés, gagistes ou hypothécaires ; ceux-ci peuvent intervenir si leurs droits sont mis en péril.

#### **Article 247 :**

Les frais de justice faits par l'un des créanciers en vue de la réalisation de biens meubles ou immeubles lui sont remboursés par préférence à tout autre créancier colloqué sur le produit de la vente.

#### **Article 248 :**

Lorsque le prix d'un immeuble n'a pas été absorbé par les créances hypothécaires dont l'immeuble était grevé ou lorsque le prix d'un bien mobilier n'a pas été absorbé par la créance garantie par le gage, l'excédent est affecté de préférence au paiement des créanciers privilégiés ou gagistes sur la généralité des meubles.

## **TITRE II : DES PRIVILEGES**

### **Article 249 :**

Sauf exception établie par la loi, les créances privilégiées sur la généralité des meubles sont celles ci-après exprimées, et s'exercent dans l'ordre suivant :

- 1° les sommes dues au Trésor pour le paiement des impositions directes et personnelles de l'année courante et de l'année antérieure, et pour le paiement des frais de poursuite ;
- 2° les sommes dues au Trésor du chef de tous autres impôts, contributions ou droits quelconques, établis ou à établir, durant les six mois qui suivent leur exigibilité ;
- 3° les frais de justice faits dans l'intérêt commun des créanciers ;
- 4° les frais funéraires en rapport avec la condition et la fortune du défunt ;
- 5° les frais de maladie, pour les trois derniers mois de celle-ci ;
- 6° les sommes et la contre-valeur des avantages dues par l'employeur à l'engagé, pour lui-même ou pour sa famille, en vertu du contrat d'emploi ou de travail ou des dispositions légales qui sont applicables à ces contrats, pour les six derniers mois de service, ainsi que les sommes et la contre-valeur des avantages qui leur sont dues pour cessation du contrat. Le montant du privilège ou gage ne peut excéder 400 zaïres ;
- 7° les sommes dues pour paiement de la cotisation patronale et personnelle en matière de pension des employés, pension des travailleurs, assurance de maladie et d'invalidité ;
- 8° les sommes dues pour la créance de la victime d'un accident du travail ou d'une maladie professionnelle contre son employeur ainsi que pour paiement de cotisation et intérêts moratoires en matière d'allocations familiales ;
- 9° les sommes dues pour amendes et frais de justice en matière pénale, conformément à l'article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance-loi n° 71/089 du 20 septembre 1971.

Les créanciers privilégiés ou gagistes qui sont dans le même rang, sont payés par concurrence.

### **TITRE III : DES HYPOTHEQUES**

#### ***Chapitre I<sup>er</sup> :* DISPOSITIONS GENERALES**

**Article 250 :**

L'hypothèque est un droit réel sur un bien immobilier défini à l'article 251 ci-après et affecté à l'acquittement d'une obligation.

Chaque partie de l'immeuble concerné répond de la totalité de la dette et chaque partie de la créance est garantie par la totalité dudit immeuble.

**Article 251 :**

Sous réserve des lois particulières, sont seuls susceptibles d'hypothèque :

- 1° les immeubles par incorporation et par destination, s'ils sont dans le commerce ;
- 2° les concessions perpétuelles ;
- 3° l'emphytéose ;
- 4° la superficie ;
- 5° l'usufruit ou l'accessoire des mêmes immeubles ;
- 6° les concessions minières ;
- 7° les concessions de chemin de fer.

Dans ces deux derniers cas, l'autorisation du Commissaire d'Etat compétent est requise. Il en détermine les conditions.

**Article 252 :**

La créance garantie par hypothèque peut être actuelle, conditionnelle ou même éventuelle dans le cas prévu par les articles 312 et suivants.

#### **Section 1 : DES HYPOTHEQUES LEGALES**

**Article 253 :**

Les hypothèques légales sont celles exprimées ci-après et s'exercent dans l'ordre suivant :

- 1° L'hypothèque pour le recouvrement des frais faits en vue de la conservation d'un immeuble qui se trouvait exposé à un danger imminent de destruction totale ou partielle ;
- 2° L'hypothèque garantissant les créances de l'Etat ou des pouvoirs publics de l'Etat du Chef des impôts qui lui sont dus.

**Article 254 :**

L'hypothèque prévue sous le 1<sup>o</sup> de l'article précédent garantit le remboursement des frais qui devaient apparaître comme utiles au moment où ils ont été faits.

Elle prime même les hypothèques inscrites antérieurement.

Elle ne peut être opposée aux tiers acquéreurs de l'immeuble, ni aux créanciers hypothécaires de bonne foi, dont les droits sont nés postérieurement à la première intervention du sauveteur que si, antérieurement à la naissance de leur droit, l'hypothèque a été inscrite.

L'inscription doit être prise, sous peine de déchéance, dans les quatre mois qui suivent la première intervention du sauveteur.

**Article 255 :**

L'Etat peut faire inscrire l'hypothèque du Trésor sur les certificats de tous les immeubles du contribuable inscrits au livre d'enregistrement.

L'Etat est déchu de ce droit s'il ne l'exerce au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle l'impôt est devenu exigible.

L'hypothèque du Trésor est, jusqu'à la même date, opposable sans inscription aux créanciers chirographaires du contribuable ; elle leur est opposable même après cette date, pourvu qu'antérieurement, l'Etat ait fait inscrire son hypothèque ou ait intenté des poursuites en recouvrement de l'impôt.

Pour la contribution réelle de l'année courante, l'hypothèque du Trésor est opposable à tout acquéreur de l'immeuble et prime toute hypothèque conventionnelle, même inscrite antérieurement sur le même certificat.

Si c'est à un pouvoir public de l'Etat que l'impôt est dû, l'hypothèque légale qui en garantit le paiement est soumise aux mêmes règles.

**Section 2 :****DES HYPOTHEQUES CONVENTIONNELLES****Article 256 :**

En dehors des cas où la loi crée une hypothèque légale ou impose l'obligation de fournir des sûretés réelles en garantie d'une dette, l'hypothèque ne peut être établie que par contrat exprès ou conformément à l'article 264.

**Article 257 :**

Il n'y a contrat d'hypothèque valable que :

- 1<sup>o</sup> si celui qui s'engage à la constituer est actuellement propriétaire de l'immeuble ou titulaire du droit à grever ou s'il a un droit actuel à le devenir, et s'il a capacité d'aliéner ;

- 2° si l'engagement du constituant résulte d'un acte authentique :
- a. de la créance pour la sûreté de laquelle l'hypothèque est consentie ;
  - b. de la somme pour laquelle l'hypothèque est consentie, conformément aux dispositions de l'article 258 ;
  - c. de l'immeuble ou du droit immobilier à grever
  - d. du constituant, du créancier et du débiteur.

**Article 258 :**

L'indication de la somme pour laquelle l'hypothèque est consentie doit être faite en monnaie zaïroise.

Si le montant de la créance est variable, les parties doivent indiquer une somme fixe, représentant le maximum de la garantie immobilière.

Lorsque la créance n'a pas pour objet une obligation de somme, les parties doivent l'évaluer en prévision de sa transformation en dommages-intérêts.

**Article 259 :**

L'indication des parties et de l'immeuble doit être telle qu'il soit possible de les identifier.

**Article 260 :**

La clause portant que la créance hypothécaire est à ordre, et valable, même si la créance est de nature civile.

Toutefois, pour les créances de cette nature, la clause n'aura d'effet qu'en faveur des titres d'un import en principal de vingt-cinq zaïres au moins.

**Article 261 :**

Est valable également la clause portant que, à défaut d'exécution des engagements pris envers lui, le créancier hypothécaire aura le droit, s'il est premier inscrit, de faire vendre l'immeuble, dans la forme des ventes volontaires.

Les formalités et conditions de la voie parée sont réglées par Ordonnance présidentielle, jusqu'à ce qu'il en soit autrement disposé.

**Article 262 :**

Est nulle, toute clause qui autoriserait le créancier à s'approprier l'immeuble à défaut de paiement.

**Article 263 :**

Sauf stipulation contraire, tout contrat de vente, d'échange de donation et tout partage d'immeuble, est réputé contenir l'accord des parties pour constituer sur l'immeuble une hypothèque en garantie des obligations qui ont été évaluées dans le contrat.

Ce contrat tacite d'hypothèque est soumis, quant à sa validité, à toutes les conditions exigées pour les constitutions expresses.



**Chapitre 2:**  
**DE LA CONSTITUTION DE L'HYPOTHEQUE**

**Article 264 :**

Sous réserve des dispositions des articles 254 et 255, nulle hypothèque n'existe si elle n'est inscrite au livre d'enregistrement, sur le certificat de l'immeuble ou du droit immobilier qu'elle grève.

**Article 265 :**

Si l'hypothèque est restreinte à une partie de l'immeuble, elle ne peut être inscrite qu'après l'établissement d'un certificat d'enregistrement dont l'objet est limité à cette partie.

**Article 266 :**

L'hypothèque qui n'a pas été inscrite du vivant du constituant peut l'être pendant quatre mois à partir de la date de l'ouverture de la succession.

Toutefois, le créancier est forclos de son droit de prendre inscription, dès le moment où l'immeuble a été aliéné par l'héritier ou le légataire au nom duquel la propriété avait été légalement transférée.

**Article 267 :**

Sous réserve des dispositions des articles 254, 255, 268 et 270, le rang des hypothèques se détermine d'après l'ordre des inscriptions faites au certificat d'enregistrement.

Il en est ainsi, même de l'hypothèque constituée pour sûreté d'une créance éventuelle ou d'un montant sujet à variation et nonobstant toutes les fluctuations de la créance.

Les créanciers inscrits le même jour exercent, en concurrence, une hypothèque de la même date, sans distinction entre l'inscription du matin et de celle du soir, quand bien même cette différence serait marquée par le conservateur.

**Article 268 :**

Par exception à l'article 275 et à condition qu'elle ait été inscrite dans les trois jours de la mutation de l'immeuble, l'hypothèque prévue par l'article 271 prime les hypothèques dont l'acquéreur a grevé l'immeuble, même si elles sont antérieures dans l'ordre des inscriptions et est opposable aux tiers acquéreurs.

**Chapitre 3 :**  
**DES EFFETS DES HYPOTHEQUES SUR LES IMMEUBLES**

**Section 1 :**  
**EFFETS GENERAUX**

**Article 269 :**

L'hypothèque s'étend aux immeubles par destination ainsi qu'aux améliorations survenues à l'immeuble grevé.

**Article 270 :**

L'hypothèque s'étend également aux immeubles contigus que le concessionnaire ou le propriétaire joindrait à l'immeuble grevé pour constituer, avec celui-ci un immeuble unique, inscrit comme tel dans les livres d'enregistrement.

Si les immeubles à joindre sont eux-mêmes grevés d'hypothèque, le propriétaire n'est admis à en constituer un immeuble unique que si tous les immeubles sont grevés au profit d'un seul créancier ou si les divers créanciers inscrits y consentent et ont réglé le rang de leurs hypothèques. Dans ce cas, elles s'étendent toutes à l'immeuble unique.

L'accord des créanciers doit être constaté par un acte authentique.

**Article 271 :**

L'hypothèque s'étend aux fruits perçus ou aux loyers et fermages échus depuis la saisie ou, si la vente est opérée, en vertu de la clause de voie parée, depuis l'Ordonnance du juge nommant le notaire chargé d'y procéder.

Toutefois, les quittances anticipatives ou les cessions de loyers ou de fermages à échoir après la saisie ou le commandement, sont opposables au créancier hypothécaire, à concurrence de trois années de loyer ou de fermage au maximum.

**Article 272 :**

Le créancier hypothécaire dont la créance est inscrite comme produisant des intérêts ou des arrérages a droit d'être colloqué pour ces intérêts et ces arrérages, au même rang que pour son capital, mais pour trois années seulement, sans préjudice des inscriptions particulières à prendre, portant hypothèque à compter de leur date, pour les autres intérêts ou arrérages.

**Article 273 :**

Tout créancier ayant hypothèque sur un immeuble peut saisir les accessoires devenus immeubles par destination, lorsqu'ils ont été déplacés sans son consentement, et il conserve sur eux son hypothèque pourvu qu'il en ait fait la revendication dans le délai de trente jours depuis leur déplacement. Il a le même droit quant aux accessoires devenus immeubles par incorporation, dans la mesure où son hypothèque s'étend à ces immeubles.

Si dans ce délai, aucune revendication n'a été introduite, tout créancier ayant hypothèque sur l'immeuble peut faire valoir ses droits sur le prix non payé des choses déplacées, sa créance devenant exigible à concurrence dudit prix.

En cas de concurrence entre plusieurs créanciers opposants, le prix leur est versé suivant leur rang.

Vaut opposition au paiement du prix entre les mains de l'aliénateur, toute déclaration, en quelque forme qu'elle soit faite, par laquelle le créancier fait connaître à l'acquéreur ses prétentions sur le prix.

**Article 274 :**

Les baux contractés de bonne foi, après la naissance de l'hypothèque, sont respectés.

Toutefois, s'ils sont faits pour un terme qui excède neuf ans, ils ne sont obligatoires, même s'ils ont été rendus publics par l'inscription, que pour le temps qui reste à courir pour la période de neuf ans en cours.

**Article 275 :**

Si les immeubles grevés d'une hypothèque conventionnelle périssent ou éprouvent de telles dégradations qu'ils deviennent insuffisants pour la sûreté du créancier, celui-ci a le droit de demander au débiteur un supplément d'hypothèque, à défaut duquel la créance est immédiatement exigible.

**Section 2 :**

**EFFETS SPECIAUX A L'EGARD DU TIERS DETENTEUR**

**Article 276 :**

Sous réserve des dérogations établies par la présente loi ou par d'autres lois particulières, les créanciers ayant hypothèque sur un immeuble le suivent, en quelques mains qu'il passe, pour être colloqués et payés, suivant l'ordre de leurs créances ou inscriptions.

**Article 277 :**

Le tiers détenteur jouit des termes et délais accordés au débiteur, sauf la réserve à l'article précédent.

**Article 278 :**

Faute par le tiers détenteur de payer les intérêts et capitaux exigibles garantis, à quelque somme qu'ils puissent monter, tout créancier hypothécaire a droit de faire vendre l'immeuble grevé, deux mois après le commandement fait au débiteur et sommation faite aux tiers détenteurs de payer la dette exigible, sauf la réserve prévue à l'article 276 ci-dessus.

**Article 279 :**

Les détériorations qui procèdent du fait ou de la négligence du tiers détenteur, au préjudice des créances hypothécaires, donnent lieu, contre lui, à une action en indemnité, excepté ce qui est dit à l'article 276.

Le tiers détenteur ne peut répéter les impenses et améliorations que jusqu'à concurrence de la plus-value.

**Article 280 :**

Les servitudes et droits réels que le tiers détenteur avait sur l'immeuble avant sa possession, renaissent après l'adjudication faite sur lui.

**Article 281 :**

Le tiers détenteur qui a payé la dette hypothécaire ou subi l'expropriation de l'immeuble, a son recours, tel que de droit, contre le débiteur principal.

**Chapitre 4 :****DE LA TRANSMISSION DES CREANCES HYPOTHECAIRES****Article 282 :**

La signification du transport faite au débiteur et l'acceptation du transport faite par le débiteur dans un acte authentique ne saisissent pas le cessionnaire d'une créance hypothécaire à l'égard des tiers.

Nulla transmission entre vifs, dation en gage et cession d'antériorité d'une créance hypothécaire ne peut être opposée aux tiers, à défaut d'acte authentique ou de jugement passé en force de chose jugée et à défaut d'inscription sur le certificat inscrit au livre d'enregistrement.

Néanmoins, la transmission ou la dation en gage d'une créance hypothécaire n'est opposable au débiteur que du jour où il reçoit signification d'un certificat du conservateur des titres immobiliers constatant le transfert ou la dation en gage.

**Article 283 :**

La saisie-arrêt d'une créance hypothécaire ne peut être opposée aux tiers, si cette saisie n'a fait l'objet d'une inscription sur le certificat inscrit au livre d'enregistrement.

**Article 284 :**

Par dérogation à l'article 283, la cession et la dation en gage de créances hypothécaires, revêtues de la clause à ordre, s'opèrent par l'endossement, daté (lieu et jour) et signé à personne dénommée.

Il est loisible à tout cessionnaire de notifier la cession au conservateur des titres immobiliers, avec élection de domicile. A compter de cette notification, aucune procédure intéressant l'immeuble ne peut être suivie sans que le cessionnaire déclaré y soit appelé.

**Article 285 :**

Les effets de la cession de créances de nature civile, transmissibles par endossement, sont réglés par le droit civil.

Toutefois, le débiteur d'une semblable créance ne peut opposer au dernier cessionnaire que les exceptions qui, d'après le droit commercial zaïrois, sont opposables au porteur d'une lettre de change ou d'un billet à ordre.

**Article 286 :**

Si, par suite de quelque remboursement partiel mentionné sur le titre, l'import en principal d'une créance de nature civile, transmissible par endossement, descend en dessous du minimum fixé par l'article 260 alinéa 2, les dispositions de l'article 287 et de l'article 288, alinéa 2, cessent d'être applicables.

En cas de cession ou de dation en gage ultérieure, le conservateur des titres immobiliers n'effectue l'inscription prévue à l'alinéa 2 de l'article 282, qu'après s'être fait représenter le titre et s'être assuré que le cédant ou le donneur en gage en a été saisi par une succession ininterrompue d'endossements.

**Article 287 :**

Les porteurs des effets créés ou négociés en vertu d'une ouverture de crédit, bénéficient de l'hypothèque jusqu'à concurrence du solde final du compte.

Le créancier, nonobstant la négociation des effets, conserve, vis-à-vis des tiers, le droit de disposer de l'hypothèque.

Toutefois, le porteur de ces titres peut, par une opposition signifiée au conservateur et au créancier, suspendre les effets des actes de mainlevée ou autres qui porteraient atteinte à son droit.

L'opposition doit contenir élection de domicile dans un chef-lieu d'une des zones de la sous-région dans laquelle la conservation des titres immobiliers est établie.

L'opposition n'aura d'effet que pendant deux ans, si elle n'est pas renouvelée, il pourra en être donné mainlevée par simple exploit.

**Article 288 :**

Toute personne contre laquelle existe une inscription hypothécaire prise pour sûreté d'une créance liquide et certaine peut, même avant l'échéance de la dette, être assignée par tout cessionnaire de cette créance, devant le Tribunal de grande instance de son domicile, à l'effet de déclarer si la dette existe et, au cas où elle serait éteinte partiellement, de déclarer la somme dont elle est encore redevable.

Le débiteur fait sa déclaration dans les formes prévues à l'article 114 du décret du 7 mars 1960 du Code de procédure civile et y joint les pièces justificatives de la libération totale ou partielle, le tout sous peine d'être, sur une nouvelle assignation, déclaré débiteur pur et simple.

**Article 289 :**

En cas de décès du créancier hypothécaire, est considéré comme lui ayant succédé dans ses droits sur la créance, l'héritier ou le légataire au nom duquel le transfert de la créance est opéré par inscription portée sur le certificat inscrit au livre d'enregistrement.

Si, au jour de l'échéance, le transfert n'est pas opéré, le débiteur peut se libérer par le dépôt de ce qu'il doit, dans les caisses d'Etat, sans formalité préalable.

**Article 290 :**

Dans le cas de l'article précédent, le transfert de la créance ne peut être opéré qu'en vertu d'une ordonnance du juge du Tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble.

L'ordonnance n'est rendue que sous les conditions, après les délais et dans les formes prévues par l'article 233 de la présente loi.

**Article 291 :**

Lorsqu'il existe deux ou plusieurs héritiers ou légataires, le juge ordonne que la créance sera transférée au nom de tous indistinctement, à moins que les parties ne soient d'accord sur le partage qui doit être fait.

Cet accord doit être formulé en présence du juge ou être constaté dans un acte authentique.

**Chapitre 5 :****DE L'EXTINCTION DES HYPOTHEQUES****Article 292 :**

Sous réserve des dispositions des articles 396 et 397 ci-après, les hypothèques s'éteignent :

- 1° par l'extinction de l'obligation principale ;
- 2° par la renonciation du créancier à son hypothèque. La renonciation ne peut être faite que par celui qui a la capacité d'aliéner les immeubles ;
- 3° par la perte totale de l'immeuble grevé, sauf l'application de l'article 246 ci-dessus ;
- 4° par les causes déterminées par l'article 293 ;
- 5° par la procédure de purge par l'article 294 ;
- 6° par la péremption de l'inscription prévue par l'article 304.

**Article 293 :**

En cas de vente d'un immeuble sur saisie, ou en vertu de la clause de voie parée, comme aussi en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique ou de rachat simple, les hypothèques sont reportées sur le prix.

Le prix et la valeur des charges sont consignés, dans le mois du transfert, en mains du conservateur des titres immobiliers ; celui-ci notifie aux créanciers inscrits l'existence et les conditions de dépôt et leur transmet en même temps la liste des créances hypothécaires.

Si, dans les trois mois de cette notification, le conservateur n'a reçu aucune opposition de la part des créanciers, il raye d'office, du nouveau certificat, les inscriptions en cause.

**Article 294 :**

En cas de vente volontaire, d'échéance ou de donation, le conservateur raye d'office les inscriptions :

- 1° si, dans l'année du transfert, le nouveau propriétaire consigne le prix ou la valeur de l'immeuble en mains du conservateur des titres immobiliers et requiert celui-ci de notifier à tous les créanciers inscrits, l'existence du dépôt et de joindre à la notification copie de l'acte qui a servi de base au transfert, ainsi qu'un extrait du certificat inscrit au livre d'enregistrement ;
- 2° si, dans les quatre mois de cette notification, aucun des créanciers hypothécaires n'a requis le conservateur des titres immobiliers de mettre l'immeuble aux enchères et adjudications publiques.

**Article 295 :**

Les notifications et oppositions prévues aux articles 293 et 294 sont faites par exploit.

**Article 296 :**

Si, dans le cadre de l'article 294, un créancier requiert la mise de l'immeuble aux enchères et adjudications publiques, le conservateur des titres immobiliers arrête, dans le mois, le cahier des charges et fait procéder à la vente dans les trois mois.

S'il n'est pas offert un prix supérieur à celui trouvé insuffisant, l'immeuble n'est pas adjugé ; les frais des formalités sont à charge de celui qui les a provoqués et il est procédé comme si, dans le délai prévu au 2° de l'article 294, aucun créancier n'avait requis la vente.

**Chapitre 6 :**  
**DES INSCRIPTIONS ET DE LEURS EFFETS**

**Section 1 :**  
**DES INSCRIPTIONS**

**Article 297 :**

Le conservateur des titres immobiliers procède à l'inscription de l'hypothèque prévue à l'article 253, 1°, sur la production d'une déclaration du créancier affirmant, sous serment, l'existence de sa créance.

Il procède à l'inscription de l'hypothèque prévue à l'article 253, 2°, sur la production, par le fonctionnaire à ce qualifié par la législation fiscale, d'un extrait certifié conforme, du rôle des impôts pour lesquels l'inscription est prise, ou d'une attestation de ce que l'impôt réclamé est dû.

Il procède à l'inscription de l'hypothèque prévue par les articles 257 et 263, sur la production de la minute ou d'une expédition de la convention qui sert de base à ces inscriptions, à moins que le conservateur ne soit lui-même dépositaire de la minute, et en tout cas, sur production d'une copie certifiée conforme de cette convention. Pour l'inscription constitutive de l'hypothèque, le créancier indique, d'une façon précise, au bas de la copie certifiée conforme de la convention, les sommes pour lesquelles l'inscription est demandée.

L'inscription constitutive de l'hypothèque est, de plus, subordonnée à la présentation de l'exemplaire du certificat d'enregistrement délivré au propriétaire de l'immeuble grevé.

Cette inscription est portée tant sur le certificat délivré au propriétaire que sur celui inscrit au livre d'enregistrement.

Il procède à l'inscription prévue aux articles 283, 289 et 291 sur la production de la copie de l'exploit de saisie ou d'une expédition de l'ordonnance du magistrat.

Toute demande d'inscription d'hypothèque est faite par écrit ou actée par le conservateur, sauf le cas prévu par l'article 276 où le conservateur procède d'office à l'inscription.

#### **Article 298 :**

Tout créancier hypothécaire est tenu de faire élection de domicile au chef-lieu d'une des zones de la sous-région dans laquelle la conservation des titres immobiliers est établie, à défaut de quoi toutes les significations et notifications relatives à l'inscription pourront être faites au procureur de la République.

Il est loisible, à celui au profit duquel une inscription existe ou à son représentant, de changer de domicile par lui élu, à charge d'en indiquer un autre au chef-lieu d'une des zones de la sous-région dans laquelle la conservation des titres immobiliers est établie.

Cette élection de domicile ou le changement de domicile peuvent être faits, soit dans l'acte qui sert de base à l'inscription du droit créancier, soit dans un acte authentique séparé, soit par une déclaration signée devant le conservateur des titres immobiliers.

Le conservateur des titres immobiliers fait annotation du domicile élu sur le certificat inscrit au livre d'enregistrement.

#### **Article 299 :**

Les inscriptions prévues par les articles 254 et 255 mentionnent la cause et le montant des sommes garanties ; celle prévue par l'article 254 mentionné, en outre, les noms éventuellement les prénoms, profession et domicile réel du créancier.



**Article 300 :**

L'inscription des hypothèques prévues par les articles 257 et 263 et les inscriptions prévues par les articles 282, 283, 289 et 291 comprennent :

- 1° La date de l'acte en vertu duquel l'inscription a lieu ;
- 2° la nature de l'acte, la désignation du magistrat, de l'officier public ou du département dont il émane ;
- 3° les noms et éventuellement les prénoms, profession et domicile des parties ;
- 4° s'il s'agit des hypothèques prévues par les articles 257 et 263, la nature de la convention et ses éléments principaux, ainsi que, le cas échéant, les clauses prévues par les articles 260 et 261, les modalités de l'obligation et la stipulation d'intérêts.

**Article 301 :**

Après avoir opéré l'inscription, le conservateur délivre au requérant une attestation constatant qu'elle a été faite.

Cette attestation mentionne la date à laquelle l'inscription a été effectuée ainsi que le certificat sur lequel elle a été portée.

Lorsque l'inscription a lieu sur production d'une convention, d'une décision de justice ou d'un exploit, l'attestation est mise au pied de la minute ou de l'expédition de l'acte authentique présenté au conservateur.

La minute ou l'expédition est restituée au requérant, la copie certifiée reste déposée au bureau.

Toutefois, dans le cas d'une inscription prise en vertu d'un contrat tacite d'hypothèque présenté par l'acquéreur, le conservateur adresse à l'aliénateur l'attestation de ce que l'inscription a été faite.

**Article 302 :**

Les frais de l'inscription de l'hypothèque sont à charge du débiteur, s'il n'y a stipulation contraire. L'avance en est faite par le requérant.

**Section 2 :****DES EFFETS DE L'INSCRIPTION****Article 303 :**

L'inscription d'une hypothèque ne prouve pas l'existence de la créance garantie et n'en couvre pas les vices.

Pareillement, l'inscription relative à la transmission de la créance ne couvre pas les vices de l'acte en vertu duquel cette transmission a lieu.

**Article 304 :**

L'inscription conserve l'hypothèque pendant quinze années. Elle cesse de produire ses effets si, avant expiration de ce délai, le conservateur n'a, à la réquisition du créancier, mentionné sur le certificat inscrit au livre d'enregistrement que l'inscription est renouvelée.

Cette mention vaut renouvellement.

Toute inscription renouvelée après l'expiration du délai de quinze ans ne vaut que comme inscription première.

Le renouvellement d'une inscription première ne peut être effectué si, depuis la péremption de cette inscription, l'immeuble a été inscrit au nom d'un autre propriétaire.

**Article 305 :**

L'omission, dans l'inscription, de l'une ou de plusieurs de ces énonciations requises par le présent chapitre, n'entraînera la nullité de l'inscription que s'il ne peut être suppléé par les autres énonciations du certificat inscrit au livre d'enregistrement.

La nullité ne peut être invoquée que par des tiers auxquels l'omission a porté préjudice.

**Chapitre 7:**

**DE LA RADIATION ET DE LA REDUCTION DES INSCRIPTIONS**

**Article 306 :**

Les inscriptions sont rayées totalement ou partiellement du consentement du créancier ayant capacité à cet effet, ou en vertu d'un jugement passé en force de chose jugée ou déclaré expressément exécutoire nonobstant opposition ou appel.

La radiation est mentionnée sur le Certificat inscrit au livre d'enregistrement.

**Article 307 :**

Ceux qui requièrent la radiation ou la réduction doivent déposer au bureau du Conservateur l'expédition de l'acte authentique ou de l'acte en brevet portant consentement ; un extrait littéral suffit, lorsqu'il y est déclaré, par le notaire qui l'a délivré, que l'acte ne contient ni conditions ni réserves.

Toutefois, lorsque la créance est à ordre, le consentement peut être donné par acte sous seing privé par le dernier cessionnaire, après que le conservateur des titres immobiliers s'est assuré que le signataire en a été saisi par une succession ininterrompue d'endossements.

Le titre à ordre est joint à l'acte de mainlevée pour rester déposé à la conservation des titres immobiliers. Le conservateur adresse au débiteur de la créance un récépissé du dépôt.

**Article 308 :**

Sauf volonté expresse contraire, le consentement du créancier à la radiation totale ou partielle de l'inscription d'une hypothèque n'emporte pas la renonciation au droit en vertu duquel elle a été effectuée.

**Article 309 :**

La radiation en vertu d'un jugement a lieu sur la production de l'expédition du jugement s'il est passé en force de chose jugée.

**Article 310 :**

La radiation doit être ordonnée par les tribunaux lorsque l'inscription a été faite sans être donnée ni sur la loi, ni sur un titre, lorsque le droit d'hypothèque est éteint ou lorsque la créance est nulle ou éteinte.

**Article 311 :**

Les actions auxquelles les inscriptions donnent lieu contre les créanciers sont intentées par exploit fait à leur personne ou au dernier des domiciles élus sur le certificat inscrit au livre d'enregistrement, et ce, nonobstant le décès, soit des créanciers, soit de ceux chez lesquels ils ont fait élection de domicile.

*Chapitre 8:*  
**DES OBLIGATIONS AU PORTEUR GARANTIES  
PAR UNE HYPOTHEQUE**

**Article 312 :**

Les sociétés civiles ou commerciales à responsabilité limitée, constituées sous l'empire de la loi zaïroise, peuvent établir une hypothèque pour sûreté d'un emprunt réalisé ou à réaliser sous forme d'obligation au porteur.

A cette fin, la société fait constater toutes les conditions de l'emprunt dans les formes énoncées à l'article 257. La désignation du créancier est remplacée par celle des titres représentatifs de la créance garantie.

L'inscription est faite dans la forme ordinaire au profit de la masse des obligataires ou des futurs obligataires. Toutefois, les dispositions relatives à l'élection de domicile ne sont pas applicables.

Une notice détaillant les conditions de l'émission et un extrait du certificat d'enregistrement du bien grevé, délivré après l'inscription de l'hypothèque, sont publiés dans les annexes du Journal officiel.

L'hypothèque prend rang à la date de l'inscription, sans égard à l'époque de l'émission des obligations.

L'inscription doit être renouvelée à la diligence et toute la responsabilité des administrateurs, dix-huit mois avant l'expiration du délai fixé par l'article 304. A défaut de renouvellement par la société, tout obligataire a le droit de renouveler l'inscription mais est tenu d'élire un domicile conformément à l'article 298.

Les obligations hypothécaires portent l'indication de l'acte constitutif d'hypothèque et mentionnent la date de l'inscription, le rang de l'hypothèque et la disposition de l'alinéa premier de l'article 313.

**Article 313 :**

La société débitrice d'obligations hypothécaires appelée au remboursement total ou partiel et dont le porteur ne s'est pas présenté dans l'année qui suit la date fixée pour le paiement, est autorisée à consigner les sommes dues dans les caisses de l'Etat.

Le juge du tribunal de grande instance dans le ressort duquel se trouve le siège de la société désigne, à la requête de celle-ci, un représentant des obligataires.

L'inscription est rayée ou réduite du consentement du représentant des obligataires, contre lequel est poursuivie, le cas échéant, la demande en radiation ou en réduction.

Si la société, après avoir fait inscrire l'hypothèque, renonce à réaliser l'emprunt, la radiation a lieu en vertu d'une ordonnance du juge du tribunal de grande instance du siège de la société.

La requête de la société tendant à radiation est accompagnée d'une déclaration en forme authentique des représentants de la société attestant qu'aucune obligation n'a été émise. L'ordonnance n'est rendue que quatre mois après que la requête a été publiée dans un ou plusieurs journaux du Zaïre ou de l'étranger.

**Article 314 :**

A la demande du plus diligent des intéressés, il est nommé par le juge du tribunal de grande instance dans le ressort duquel se trouve le siège de la société, et celle-ci entendue, un curateur chargé de représenter la masse des obligataires. La nomination est publiée au Journal officiel.

Le curateur décide des actes conservatoires à faire dans l'intérêt commun des obligataires.

Il représente la masse dans les procédures tendant à la purge ou à l'expropriation.

Le curateur est tenu de consigner, dans les huit jours de la recette, dans les caisses de l'Etat, les sommes qui sont payées à la suite de ces procédures.

Les sommes versées dans les caisses de l'Etat pour le compte des obligataires pourront être retirées sur mandats nominatifs ou au porteur émis par le curateur et visés par le juge du Tribunal de première instance. Le paiement des mandats nominatifs aura lieu sur l'acquit des bénéficiaires ; les mandats au porteur seront payés après avoir été acquittés par le curateur.

Aucun mandat ne sera délivré par le curateur que sur présentation de l'obligation. Le curateur mentionnera sur l'obligation la somme mandatée par lui.

**Article 315 :**

A L'hypothèque grevant un bien situé au Zaïre et garantissant les obligations au porteur émises par une société, constituée sous l'empire d'une loi autre que la loi zaïroise, est établie et son inscription est faite, publiée, réduite ou rayée dans les formes prévues par la présente loi.

Si la loi sous l'empire de laquelle la société est constituée prévoit la tenue d'assemblées d'obligataires, le conservateur des titres immobiliers ne procède à l'inscription de l'hypothèque, à la radiation ou à la réduction de l'inscription, en vertu de décisions de ces assemblées, que s'il y est autorisé par le Commissaire d'Etat ayant les affaires foncières dans ses attributions ou par son délégué.

### **Chapitre 9:** **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

**Article 316 :**

La convention constitutive ou transmissive de l'hypothèque ou l'acte portant consentement à radiation, passé hors de l'Etat, ne peuvent avoir d'effet au Zaïre que si l'authenticité de l'acte est constatée par la légalisation de l'autorité compétente.

**Article 317 :**

Le conservateur ne procède aux inscriptions ou radiation que si les énonciations du folio du livre d'enregistrement qui se rapporte à l'immeuble ne font pas obstacle.

**Article 318 :**

Le conservateur des titres immobiliers chaque fois qu'il entre en possession du certificat d'enregistrement délivré au concessionnaire ou au propriétaire, porte sur ce certificat les inscriptions qui ne figurent qu'au certificat inscrit au livre d'enregistrement.

Il est également tenu, à toute époque, d'attester, sur le certificat d'enregistrement délivré au propriétaire, et à la requête de celui-ci, la conformité de ce certificat avec le certificat inscrit.

Cette attestation est datée et signée par le conservateur.

**Article 319 :**

La forme des inscriptions et radiations et de toute autre mention ou annotation à porter sur les certificats ainsi que celle de l'extrait visé par l'article 312, alinéa 4, sont réglées par ordonnance du Président de la République.

**Article 320 :**

L'article 244 est applicable aux décisions du conservateur qui refuse de procéder, à une inscription, à la radiation ou à la réduction d'une hypothèque.

**Article 321 :** *(supprimé par l'ordonnance-loi n°78-007 du 29 mars 1978 abrogeant l'article 321 de la loi n°73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés)*

## **TITRE IV : DU GAGE**

### **Article 322 :**

Le gage confère au créancier le droit de se faire payer sur la chose qui en est l'objet par privilège et préférence aux autres créanciers.

### **Article 323 :**

On peut donner en gage toutes choses mobilières qui sont dans le commerce, incorporelles et corporelles, pourvu qu'elles soient susceptibles de possession.

### **Article 324 :**

Le gage peut être donné par un tiers pour le débiteur.

### **Article 325 :**

Le contrat de gage se prouve d'après le droit commun.

### **Article 326 :**

Le créancier ne peut exercer les droits que le gage lui donne contre le débiteur et contre les tiers, que si l'objet du gage a été mis et est resté en sa possession ou en la possession d'un tiers convenu entre les parties.

### **Article 327 :**

Le créancier est réputé avoir les marchandises en sa possession lorsqu'elles sont à sa disposition dans ses magasins ou navires, à la douane ou dans un dépôt public, ou si, avant qu'elles soient arrivées, il en est saisi par un connaissement ou par une lettre de voiture.

### **Article 328 :**

Le créancier gagiste perçoit aux échéances les intérêts, les dividendes et les capitaux des valeurs données en gage et les impute sur sa créance.

Si le gage consiste en effet de commerce, le créancier gagiste exerce les droits et est soumis au devoir du porteur.

### **Article 329 :**

A défaut de paiement à l'échéance de la créance garantie par le gage, le créancier peut, après une mise en demeure signifiée au débiteur et au tiers bailleur de gage, s'il y en a un, et en s'adressant, par requête au juge, obtenir l'autorisation de faire vendre le gage soit publiquement, soit de gré à gré, au choix du juge, et par personne qu'il désigne.

Il ne sera statué sur cette requête que deux jours francs après qu'elle aura été signifiée au débiteur et au bailleur de gage s'il y en a un, avec invitation de faire dans l'intervalle parvenir au juge leurs observations, s'il y échet.

**Article 330 :**

L'exercice des droits conférés au créancier gagiste n'est suspendu ni par la faillite, ni par l'état de saisie, ni par le décès du débiteur ou du tiers bailleur de gage.

**Article 331:**

Toute clause qui autoriserait le créancier à s'approprier le gage ou à en disposer sans les formalités ci-dessus prescrites est nulle.

**Article 332 :**

Jusqu'à l'expropriation du débiteur, s'il y a lieu, il reste propriétaire du gage, qui n'est dans la main du créancier, qu'un dépôt assurant le privilège de celui-ci.

**Article 333 :**

Le créancier répond, selon les règles établies en la matière « des contrats ou des obligations conventionnelles en général », de la perte ou détérioration du gage qui serait survenue par sa négligence.

De son côté, le débiteur doit tenir compte au créancier des dépenses utiles et nécessaires que celui-ci a faites pour conservation du gage.

**Article 334 :**

S'il s'agit d'une créance donnée en gage, et que cette créance porte intérêts, le créancier impute ces intérêts sur ceux qui peuvent lui être dus.

Si la dette pour sûreté de laquelle la créance a été donnée en gage, ne porte point elle-même intérêts, l'imputation se fait sur le capital de la dette.

**Article 335 :**

Le débiteur ne peut, à moins que le détenteur du gage n'en abuse, en réclamer la restitution qu'après avoir entièrement payé, tant en principal qu'intérêts et frais, la dette pour sûreté de laquelle le gage a été donné.

S'il existait de la part du même débiteur envers le même créancier une autre dette contractée postérieurement à la mise en gage, et devenue exigible avant le paiement de la première dette, le créancier ne pourra être tenu de se dessaisir du gage avant d'être entièrement payé de l'une et de l'autre dette, lors même qu'il n'y aurait eu aucune stipulation pour affecter le gage au paiement de la seconde.

**Article 336 :**

Le gage est indivisible nonobstant la divisibilité de la dette entre les héritiers du débiteur ou ceux du créancier.

L'héritier du débiteur qui a payé sa portion de la dette ne peut demander la restitution de sa portion dans le gage tant que la dette n'est pas entièrement acquittée.

Réciproquement, l'héritier du créancier qui a reçu sa portion de la dette, ne peut remettre le gage au préjudice de ceux de ses cohéritiers qui ne sont pas payés.

## **TITRE V : DU CAUTIONNEMENT**

### *Chapitre I<sup>er</sup> :* **DE LA NATURE ET DE L'ÉTENDUE DU CAUTIONNEMENT**

**Article 337 :**

Celui qui se rend caution d'une obligation se soumet envers le créancier à satisfaire à cette obligation, si le débiteur n'y satisfait pas lui-même.

**Article 338 :**

Le cautionnement ne peut excéder ce qui est dû par le débiteur, ni être contracté sous des conditions plus onéreuses.

Il peut être contracté pour une partie de la dette seulement et sous des conditions moins onéreuses.

Le cautionnement qui excède la dette, ou qui est contracté sous des conditions plus onéreuses, n'est point nul : il est seulement réductible à la mesure de l'obligation principale.

**Article 339 :**

On peut se rendre caution sans ordre de celui pour lequel on s'oblige, et même à son insu.

On peut aussi se rendre caution, non seulement du débiteur principal, mais encore de celui qui l'a cautionné.

**Article 340 :**

Le cautionnement ne se présume point : il doit être exprès, et l'on ne peut pas l'étendre au-delà des limites dans lesquelles il a été contracté.

**Article 341 :**

Le cautionnement indéfini d'une obligation principale s'étend à tous les accessoires de la dette, même aux frais de la première demandée, et à tous ceux postérieurs à la dénonciation qui en est faite à la caution.

**Article 342 :**

Les engagements des cautions passent à leurs héritiers.

**Article 343 :**

Le débiteur obligé à fournir une caution doit en présenter une qui ait la capacité de contracter et qui ait un bien suffisant pour répondre de l'objet de l'obligation.



**Article 344 :**

Lorsque la caution reçue par le créancier, volontairement ou en justice, est ensuite devenue insolvable, il doit en être donnée une autre.

Cette règle reçoit exception dans le cas seulement où la caution n'a été donnée qu'en vertu d'une convention par laquelle le créancier a exigé une telle personne pour caution.

*Chapitre 2:*  
**DE L'EFFET DU CAUTIONNEMENT**

**Section 1 :**  
**DE L'EFFET DU CAUTIONNEMENT ENTRE LE CREANCIER  
ET LA CAUTION**

**Article 345 :**

La caution n'est obligée envers le créancier à le payer qu'à défaut du débiteur, qui doit être préalablement discuté dans ses biens, à moins que la caution n'ait renoncé au bénéfice de discussion, ou à moins que la caution n'ait renoncé au bénéfice de discussion, ou à moins qu'elle ne se soit obligée solidairement avec le débiteur ; auquel cas l'effet de son engagement se règle par les principes qui ont été établis pour les dettes solidaires.

**Article 346 :**

Le créancier n'est obligé de discuter le débiteur principal que lorsque la caution le requiert, sur les premières poursuites dirigées contre elle.

**Article 347 :**

La caution qui requiert la discussion doit indiquer au créancier les biens du débiteur principal, et avancer les deniers suffisants pour faire la discussion.

**Article 348 :**

Toutes les fois que la caution a fait l'indication de biens autorisés par l'article précédent, et qu'elle a fourni les deniers suffisants pour la discussion, le créancier est, jusqu'à concurrence des biens indiqués, responsable, à l'égard de la caution, de l'insolvabilité du débiteur principal survenue par défaut de poursuites.

**Article 349 :**

Lorsque plusieurs personnes se sont rendues caution d'un même débiteur pour une même dette, elles sont obligées chacune à toute la dette.

**Article 350 :**

Néanmoins, chacune d'elles peut, à moins qu'elle n'ait renoncé au bénéfice de division, exiger que le créancier divise préalablement son action, et la réduise à la part et portion de chaque caution.

Lorsque, dans le temps où une des cautions a fait prononcer la division, il y en avait d'insolvables, cette caution est tenue proportionnellement de ces insolvabilités ; mais elle ne peut plus être recherchée à raison des insolvabilités survenues depuis la division.

**Article 351 :**

Si le créancier a divisé lui-même volontairement son action, il ne peut revenir contre cette division, quoiqu'il y eut même antérieurement au temps où il l'a ainsi consentie des cautions insolvables.

**Section 2 :**

**DE L'EFFET DU CAUTIONNEMENT ENTRE LE DEBITEUR  
ET LA CAUTION**

**Article 352 :**

La caution qui a payé a son recours contre le débiteur principal, soit que le cautionnement ait été donné au su ou à l'insu du débiteur.

Ce recours a lieu tant pour le principal que pour les intérêts et les frais ; néanmoins la caution n'a de recours que pour les frais par elle faits depuis qu'elle a dénoncé au débiteur principal les poursuites dirigées contre elle.

Elle a aussi recours pour les dommages et intérêts, s'il y a lieu.

**Article 353 :**

La caution qui a payé la dette est subrogée à tous les droits qu'avait le créancier contre le débiteur.

**Article 354 :**

Lorsqu'il y avait plusieurs débiteurs principaux solidaires d'une même dette, la caution qui les a tous cautionnés a, contre chacun d'eux, le recours pour la répétition du total de ce qu'elle a payé.

**Article 355 :**

La caution qui a payé pour une première fois n'a point de recours contre le débiteur principal qui a payé une seconde fois, lorsqu'elle ne l'a point averti du paiement par elle fait ; sauf son action en répétition contre le créancier.

Lorsque la caution aura payé sans être poursuivie et sans avoir averti le débiteur principal, elle n'aura point de recours contre lui dans le cas où au moment du paiement, ce débiteur aurait eu des moyens pour faire déclarer la dette éteinte, sauf son action en répétition contre le créancier.

**Article 356 :**

La caution, même avant d'avoir payé, peut agir contre le débiteur pour être par lui indemnisée :

- 1° lorsqu'elle est poursuivie en justice pour le paiement ;
- 2° lorsque le débiteur a fait faillite ou est en déconfiture ;
- 3° lorsque le débiteur s'est obligé de lui rapporter sa décharge dans un certain temps ;
- 4° lorsque la dette est devenue exigible par l'échéance du terme sous lequel elle avait été contractée ;
- 5° au bout de dix années lorsque l'obligation principale n'a point de terme fixe d'échéance, à moins que l'obligation principale ne soit pas de nature à pouvoir être éteinte avant un temps déterminé.

**Article 357 :**

Lorsque plusieurs personnes ont cautionné un même débiteur pour une même dette, la caution qui a acquitté la dette a recours contre les autres cautions, chacune pour sa part et portion.

Mais ce recours n'a lieu que lorsque la caution a payé dans l'un des cas énoncés à l'article précédent.

***Chapitre 3 :***  
**DE L'EXTINCTION DU CAUTIONNEMENT**

**Article 358 :**

L'obligation qui résulte du cautionnement s'éteint par les mêmes causes que les autres obligations.

**Article 359 :**

La confusion qui s'opère dans la personne du débiteur principal et de caution, lorsqu'ils deviennent héritiers l'un de l'autre, n'éteint point l'action du créancier contre celui qui s'est rendu caution de la caution.

**Article 360 :**

La caution peut opposer au créancier toutes les exceptions qui appartiennent au débiteur principal, et qui sont inhérentes à la dette ; mais elle ne peut opposer les exceptions qui sont purement personnelles au débiteur.

**Article 361 :**

La caution est déchargée, lorsque la subrogation aux droits, hypothèque et privilèges du créancier ne peut plus, par le fait de ce créancier, s'opérer en faveur de la caution.

**Article 362 :**

L'acceptation volontaire que le créancier a faite d'un immeuble ou d'un effet quelconque en paiement de la dette principale, décharge la caution, encore que le créancier vienne à en être évincé.

**Article 363 :**

La simple prorogation de terme accordée par le créancier au débiteur principal, ne décharge point la caution qui peut, en ce cas, poursuivre le débiteur pour le forcer au paiement.

*Chapitre 4 :*

**DE LA CAUTION LEGALE ET DE LA CAUTION JUDICIAIRE**

**Article 364 :**

Toutes les fois qu'une personne est obligée, par la Loi ou par une condamnation, de fournir une caution, la caution offerte doit remplir la condition prescrite par l'article 367.

**Article 365 :**

Celui qui ne peut pas trouver une caution est reçu à donner à sa place un gage en nantissement suffisant.

**Article 366 :**

La caution judiciaire ne peut point demander la discussion du débiteur principal.

**Article 367 :**

Celui qui a simplement cautionné la caution judiciaire ne peut demander la discussion du débiteur principal de la caution.

**TITRE VI :**

**DES AUTRES SURETES**

**Article 368 :**

En ce qui concerne les autres formes de sûreté notamment la solidarité, la convention du ducroire, la délégation, l'assurance crédit ou l'assurance de solvabilité, elles restent régies par leur législation propre.

**CINQUIEME PARTIE :  
DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES**

**TITRE I<sup>er</sup> :  
DES DROITS FONCIERS ET IMMOBILIERS ACQUIS  
ANTERIEUREMENT A LA PRESENTE LOI**

***Chapitre 1<sup>er</sup> :*  
EN VERTU DU DROIT ECRIT**

**Section 1 :  
DES DROITS ACQUIS PAR LES ZAÏROIS PERSONNES PHYSIQUES**

**Article 369 :** *(modifié et complété par l'article 4 de la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n°73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés)*

Tout droit de propriété foncière qui a été acquis régulièrement par les zaïrois, personnes physiques, avant l'entrée en vigueur de la présente loi, est converti, pour autant qu'il ait été matérialisé par une mise en valeur conforme aux lois et règlements, en un droit de concession perpétuelle, telle que réglée par les articles 80 à 108 ci-dessus.

Le même droit de concession perpétuelle est reconnu à ceux des zaïrois :

- 1° qui avaient une concession à caractère résidentiel ou commercial et dont le délai de mise en valeur n'est pas encore expiré ;
- 2° qui avaient une concession se rapportant à un projet d'investissement, conformément au code d'investissement et conventions s'y rapportant ;
- 3° qui avaient une concession à caractère industriel portant sur des terres urbaines ou rurales, jusqu'à la partie qui aura été effectivement mise en valeur ;
- 4° qui avaient une concession à caractère agricole dont la mise en valeur porte au moins sur une superficie de 50 hectares.
- 5° qui avaient une concession dont la mise en valeur n'a pas été réalisée ou est considérée insuffisante et qui prouvent s'être trouvés dans l'impossibilité d'assurer cette mise en valeur soit par cas fortuit, soit par force majeure ;
- 6° qui avaient une concession dont la mise en valeur et l'occupation ont été poursuivies d'une manière régulière et ininterrompue en l'absence de toute réattribution dans le cadre de l'ordonnance-loi n° 66-343 du 7 juin 1966 et de l'ordonnance n° 72-365 du 14 septembre 1972 ainsi que de leurs mesures d'exécution.

**Article 370 :**

Sont confirmées, pour autant que leur terme n'est pas échu, les concessions qui ont été acquises régulièrement avant l'entrée en vigueur de la présente loi et qui ont fait l'objet d'une mise en valeur conforme aux lois et règlements en vigueur au moment de leur acquisition.

Celles dont la durée est inférieure à la durée maximum prévue pour les concessions ordinaires de même nature expireront au terme convenu initialement.

Dans le cas où leur durée excède le terme maximum prévu pour les concessions ordinaires de même nature, cette durée y est ramenée.

Ces concessions sont convertibles en concession perpétuelle aux conditions de la présente Loi et de ses mesures d'exécution.

**Article 371 :**

Les certificats d'enregistrement établissant la propriété privée du sol et délivrés antérieurement à la présente Loi seront remplacés par des certificats conformes aux dispositions de la présente Loi au fur et à mesure des mutations opérées.

**Article 372 :**

Au sens de l'article 369 et sauf en ce qui concerne ses points 3° et 4°, la mise en valeur suffisante ou insuffisante, la non mise en valeur sont appréciées conformément aux dispositions du règlement général sur la vente et la location des terres ou les dispositions contractuelles en vigueur à l'époque où ces cessions ou concessions ont eu lieu.

**Article 373 :** *(modifié et complété par l'article 5 de la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n°73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés)*

La conversion dont question à l'article 369 et les travaux qu'elle implique le prescrit des articles 370, 371 et 372, sont soumis au paiement des taxes rémunératoires réglementaires.

L'Etat se réserve en outre le droit d'imposer aux bénéficiaires des droits fonciers dont question aux points 1°, 2° et 4° de l'article 369, de nouvelles conditions de mise en valeur ou d'autres obligations, si des motifs d'ordre économique, social ou urbanistique le postulent.

**Section 2 :****DES DROITS ACQUIS PAR LES ETRANGERS PERSONNES  
PHYSIQUES ET PAR LES PERSONNES MORALES  
DE DROIT PUBLIC OU PRIVE****Article 374 :**

Le titre de propriété foncière acquis régulièrement par les étrangers, personnes physiques ou par les personnes morales de droit public ou de droit privé zaïrois avant la publication de la présente loi est converti, pour autant qu'il ait fait l'objet d'une mise en valeur suffisante, en un nouveau droit réel appelé « concession ordinaire ».

**Article 375 :**

Sera aussi converti en un droit de concession ordinaire au profit des personnes visées ci-avant, le droit de location qui était préparatoire à l'ancien titre de propriété foncière et qui a fait l'objet, avant l'entrée en vigueur de la présente loi, d'une mise en valeur suffisante ainsi que d'une occupation régulière et ininterrompue, ou qui a fait l'objet d'une mise en valeur insuffisante mais dont le délai court encore au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi.

**Article 376 :**

Sera converti en un titre à bail emphytéotique au profit des personnes visées à l'article 374 le droit de location qui était préparatoire à l'ancien titre de propriété foncière et qui, au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, n'a fait l'objet d'aucune mise en valeur.

**Article 377 :**

La concession ordinaire dont question aux articles 374 et 375 est consentie pour un terme n'excédant pas 25 ans. Ce terme est renouvelable.

**Article 378 :**

Pour les personnes morales, le terme consenti peut excéder la vie sociale.

En cas de prolongation de la vie sociale, la société peut obtenir le renouvellement de la concession aux conditions à convenir.

**Article 379 :** *(modifié et complété par l'article 6 de la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés)*

La conversion dont question aux articles 374 et 375 donne lieu au paiement des taxes rémunératoires réglementaires. Il s'y ajoute, pour les bénéficiaires du prescrit de l'article 375, le prix de référence et, pour le bénéficiaire de l'article 376, la redevance emphytéotique, normalement dus.

L'Etat se réserve en outre le droit d'imposer au bénéficiaire certaines charges publiques d'intérêt général, notamment l'entretien des voiries.

**Article 380 :**

Le titulaire du droit de concession ordinaire a la propriété des bâtiments, plantations, arbres et ouvrages quelconques qu'il a entrepris ou qu'il entreprendra sur le fonds.

Il peut, comme le superficiaire, céder son droit aux tiers, le transmettre à ses ayants cause pour ce qu'il vaut et ce qu'il dure.

**Article 381 :**

Il peut accorder aux tiers un droit de superficie, d'usufruit, d'usage et d'habitation sur ses bâtiments.

Il peut aussi l'hypothéquer et le grever de servitudes.

**Article 382 :**

Le droit à la concession ordinaire dont question aux articles 374 et 375 peut être converti en un titre de concession perpétuelle dans les conditions prévues aux articles 59 et 80 ci-avant.

**Article 383 :**

Le droit de concession ordinaire dont question aux articles 374 et 375 ci-avant ne peut s'étendre qu'à l'échéance du terme convenu ou pour l'une des causes énumérées à l'article 101 de la présente loi et selon les mêmes modalités que celles prévues par les articles 31 à 48 et 53 à 108 de la même loi.

**Article 384:**

Le titre de bail emphytéotique dont question à l'article 376 ci-dessus est régi par les mêmes dispositions que celles concernant l'emphytéose telle que réglée par la présente loi.

**Article 385 :**

Sont confirmées, pour autant que leur terme n'est pas échu, les concessions qui ont été acquises régulièrement avant l'entrée en vigueur de la présente loi et qui ont fait l'objet d'une mise en valeur conforme aux lois et règlements en vigueur au moment de leur acquisition.

Celles dont la durée est inférieure à la durée maximum prévue pour les concessions ordinaires de même nature expireront au terme convenu initialement.

Dans le cas où leur durée excède le terme maximum prévu pour les concessions ordinaires de même nature, cette durée y est ramenée.

**Article 386 :**

Les dispositions des articles 371, 372 et 373 ci-dessus s'appliquent mutatis mutandis à la première section.



**Chapitre 2:**  
**EN VERTU DU DROIT COUTUMIER**

**Article 387 :**

Les terres occupées par les communautés locales deviennent, à partir de l'entrée en vigueur de la présente Loi, des terres domaniales.

**Article 388 :**

Les terres occupées par les communautés locales sont celles que ces communautés habitent, cultivent ou exploitent d'une manière quelconque – individuelle ou collective – conformément aux coutumes et usages locaux.

**Article 389 :**

Les droits de jouissance régulièrement acquis sur ces terres seront réglés par une Ordonnance du Président de la République.

**Chapitre 3 :**  
**DU DROIT D'OCCUPATION**

**Article 390 :** *(modifié et complété par l'article 7 de la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n°73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés)*

A compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, « le droit d'occupation » constaté par « le livret de logeur » ou par tout autre titre équivalent délivré dans une ville ou une zone de la République est supprimé.

Toutefois, ceux des nationaux qui détiennent actuellement un tel droit, pourvu que celui-ci soit régulier et porte sur un terrain du domaine privé de l'Etat situé dans une circonscription lotie et cadastrée, se verront octroyer un titre de concession perpétuelle sur le fond occupé.

Ne sont pas concernés par cette disposition : tous ceux qui, bien que détenant un livret de logeur ou un titre équivalent, sont encore liés par un contrat de location-vente avec un organisme public.

**Article 391 :** *(modifié et complété par l'article 8 de la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n°73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés)*

Un arrêté du commissaire d'Etat ayant les terres dans ses attributions, fixera les modalités requises pour l'enregistrement des titres de concession perpétuelle dont question à l'article 390.

Cet arrêté peut subordonner l'enregistrement dont question à l'alinéa précédent, au paiement d'un prix de référence ou d'une redevance annuelle, et de taxes rémunératoires.

**TITRE II :**  
**DES DROITS FONCIERS ET IMMOBILIERS RESTANT ACQUIS**  
**A L'ETAT POUR CAUSE DE REPRISE OU D'ABANDON**

**Article 392 :**

Tous les droits fonciers et immobiliers qui ont fait retour à l'Etat en vertu d'une disposition légale et réglementaire prise en application de l'ordonnance-loi n° 66-343 du 7 juin 1966 et de la loi n° 71-009 du 31 décembre 1971 et de leurs mesures d'exécution, font définitivement partie du domaine privé de l'Etat.

**Article 393 :**

Une ordonnance du Président de la République fixera les conditions et les modalités auxquelles seront subordonnées les concessions sur les droits fonciers et immobiliers visés ci-dessus.

Néanmoins, ceux des zaïrois qui, avant l'entrée en vigueur de la présente loi, ont occupé et exploité ces biens à leur profit, d'une manière régulière et ininterrompue, peuvent, dans les 12 mois qui suivent l'entrée en vigueur de la présente loi, régulariser leur situation auprès du Département compétent.

**Article 394 :** *(Abrogé par l'article 9 de la loi n°80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés)*

**TITRE III :**  
**DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX HYPOTHEQUES AYANT**  
**GREVE L'ANCIEN TITRE DE PROPRIETE FONCIERE ET A**  
**CELLES GREVANT LES BIENS QUI FONT RETOUR A L'ETAT**  
**POUR CAUSE DE NON MISE EN VALEUR OU D'ABANDON**

**Article 395 :**

L'hypothèque qui, avant l'entrée en vigueur de la présente loi, grevait une propriété foncière est reportée d'office sur l'immeuble ou les immeubles incorporés au fonds grevé, à moins que le créancier hypothécaire ne renonce à la sûreté.

Le gage se substituera à l'hypothèque, lorsque du fait de la suppression de la propriété foncière privée, le débiteur n'a pas d'immeuble en propriété susceptible d'hypothèque, sauf renonciation expresse à la garantie de la part du créancier concerné.

Le créancier hypothécaire concerné par l'alinéa précédent ne peut, toutefois, se prévaloir du gage qu'en se conformant aux dispositions régissant cette matière.

**Article 396 :**

Dans tous les cas, lorsque le bien grevé d'hypothèque fait retour à l'Etat pour cause de non mise en valeur ou d'abandon conformément aux lois et règlements en vigueur à l'époque considérée, l'hypothèque sera, juridiquement considérée comme éteinte et ce, aux risques et périls du créancier hypothécaire virtuel.

La dette n'est pas pour autant éteinte dans le chef de débiteur.

Ce qui est dit à l'alinéa premier du présent article ne concerne pas l'hypothèque qui greève un bien qui fait l'objet du rachat ou qui est frappé par l'expropriation pour cause d'utilité publique, ainsi qu'il est dit à l'article 293 ci-dessus.

#### **TITRE IV : DISPOSITIONS FINALES ET ABROGATOIRES**

**Article 397 :**

Dès l'entrée en vigueur de la présente loi, seuls les immeubles par incorporation ou par destination et leurs accessoires ainsi que l'usufruit et l'usage sur les fonds concédés, constitueront les apports en nature à caractère immobilier.

**Article 398 :**

Sont abrogés à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi :

- 1° l'ordonnance du 1er juillet 1885 ;
- 2° le décret du 14 septembre 1886 sur le régime foncier et l'enregistrement des terres ;
- 3° le décret du 3 juin 1906 sur les terres indigènes ;
- 4° le décret du 31 mai 1934 sur la constatation de la vacance de terres et de droit des indigènes ;  
décret du 22 août 1885 ;
- 5° le décret du 14 mars 1935 sur la constatation de la vacance de terres rurales ;  
décret du 9 août 1893 ;
- 6° l'ordonnance n° 10/AE/T du 26 janvier 1935 sur les contrats relatifs aux terres indigènes ;
- 7° le décret du 8 mai 1936 portant dérogation au décret du 31 mai 1934 en ce qui concerne les cessions et concessions ne dépassant pas 2 hectares ;
- 8° l'ordonnance n° 88/AE.T. du 24 août 1936 sur les formalités à remplir pour les enquêtes relatives à la vacance des terres domaniales et à la constatation des droits indigènes lorsque la superficie ne dépasse pas 2 hectares ;
- 9° l'Arrêté ministériel du 25 février 1943 sur la vente et la location des terres domaniales ;

- 10° l'ordonnance n° 115/AE.T. du 12 novembre 1937 relative à l'occupation provisoire ou l'élevage ;
- 11° l'arrêté royal du 30 mai 1922 sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie ;
- 12° le décret du 26 avril 1932 sur les conditions de remplacement des contrats d'emphytéose ;
- 13° le décret du 10 janvier 1940 sur les concessions gratuites de terres aux anciens fonctionnaires et agents de la colonie ;
- 14° le décret du 24 janvier 1943 sur les cessions et concessions gratuites aux associations scientifiques et religieuses et aux établissements d'utilité publique ;
- 15° l'ordonnance n° 234/AE.T du 28 juillet 1943 sur les règles à observer pour l'introduction en vertu du décret du 24 janvier 1943 des demandes de concessions ou de cessions gratuites de terres ;
- 16° le décret du 28 octobre 1942 sur les cessions et concessions gratuites en vue de favoriser la colonisation ;
- 17° l'ordonnance n° 140/AE.T du 18 mai 1943 sur les règles à observer pour l'introduction en vertu du décret du 28 octobre 1942 des demandes de concessions ou de cessions gratuites de terres ;
- 18° le décret du 12 juin 1951 relatif à l'occupation illégale de terres ;  
décret du 10 février 1953 ;
- 19° le décret du 23 février 1953 sur les cessions et concessions de terres dans les centres extra-coutumiers et les cités indigènes ;
- 20° l'ordonnance n° 42/78 du 6 mars 1954 sur la forme des demandes de cessions et concessions de terres dans les centres extra-coutumiers et les cités indigènes ;
- 21° le décret du 16 février 1952 garantissant la destination des terres cédées ;
- 22° l'ordonnance n° 42/421 du 12 décembre 1953 ;
- 23° l'ordonnance n° 42/198 du 17 juin 1952 ainsi que toutes dispositions légales et réglementaires contraires à l'esprit de la présente loi ;
- 24° l'ordonnance-loi n° 66/343 du 7 juin 1966 ;
- 25° la loi n° 71-009 du 31 décembre 1971 ainsi que ses mesures d'exécution, notamment de l'ordonnance n° 72-003 du 7 janvier 1972, l'arrêté interministériel n° 72/001 du Minurbaf du 8 janvier 1972, l'arrêté ministériel n° 72/004 du 12 janvier 1972 et l'ordonnance n° 72-365 du 14 septembre 1972 ;
- 26° le livre II du Code civil consacré aux « Biens » ;

- 27° les titres IX et XI du livre III du Code civil consacré au cautionnement et au gage ;
- 28° l'ordonnance du 22 janvier 1896, approuvée par le décret du 15 avril 1896, portant créances privilégiées ;
- 29° le décret du 15 mai 1922, portant régime hypothécaire ;
- 30° l'arrêté royal du 15 mai 1922 ;
- 31° l'arrêté royal du 21 novembre 1925 ;
- 32° toutes autres mesures législatives et réglementaires qui seraient contraires ou incompatibles avec la lettre et l'esprit de la présente loi ;

**Article 399 :**

La présente loi entre en vigueur à la date de sa promulgation.

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Mobutu Sese Seko Kuku Ngbendu Wa Za Banga

## **APPENDICE**

**LOI N° 80-008 DU 18 JUILLET 1980 MODIFIANT ET  
COMPLETANT LA LOI N° 73-021 DU 20 JUILLET 1973 PORTANT  
REGIME GENERAL DES BIENS, REGIME FONCIER ET  
IMMOBILIER ET REGIME DES SÛRETES.**

*EXPOSE DES MOTIFS*

La présente loi poursuit trois objectifs nettement distincts :

1..Bien qu'il soit souhaitable qu'à partir d'un certain moment, les droits fonciers et immobiliers reposent sur une assise inébranlable, ce souci ne peut aller jusqu'à consolider le fruit de vices ou de manœuvres frauduleuses.

Or, il a été observé que l'alinéa 2 de l'article 227 de la loi foncière n° 73-021 du 20 juillet 1973 est à l'origine d'une interprétation qui considère le certificat d'enregistrement comme un voile pudique, couvrant toutes les indélicatesses commises en vue d'aboutir à son établissement. Telle ne peut être l'économie d'un texte légal ; il serait dans ce cas immoral et contraire à l'ordre public.

L'article premier de la présente loi entend mettre un terme à la situation équivoque ainsi créée. Il maintient la règle de l'inattaquabilité du certificat d'enregistrement, mais uniquement en faveur d'un titre établi dans des conditions licites ou après écoulement d'un délai de deux ans.

Ce sont les impératifs de la lutte contre les agissements délictueux dans le domaine des transactions immobilières – agissements qui minent la base de notre système d'enregistrement – et le principe même d'après lequel la fraude corrompt tout, qui rendent cette solution inéluctable.

L'article premier de cette loi comporte encore les innovations suivantes :

- a. par la suppression des termes « pour l'aliénateur » figurant à l'article 232, l'action en rétrocession s'ouvre à tout tiers intéressé ;
- b. les causes qui donnent ouverture à une action en rétrocession sont complétées par la nullité de l'acte et le vice dont le certificat d'enregistrement lui-même est entaché. On entend ainsi rencontrer le cas du certificat d'enregistrement établi soit sur base d'un contrat intrinsèquement régulier mais qui s'appuie sur un acte de l'Exécutif qui ne l'est pas, soit en violation des formes requises.

L'occasion a été mise à profit pour fusionner, ce qui est conservé des articles 227 et 232 actuels ou ce que l'on y ajoute, dans un article unique portant le numéro 227. La matière dont traitait l'article 232 est en effet mieux à sa place au titre II qu'au titre III, puisqu'elle se rapporte également à la force probante du certificat d'enregistrement. D'où, il s'imposait d'abroger l'article 232.

Toujours dans le souci de mieux protéger l'acquéreur de bonne foi contre les manœuvres indélicates, l'article trois de la loi ajoute le détenteur du droit à devenir propriétaire ou concessionnaire à la catégorie des personnes susceptibles de faire opposition suivant l'article 239, premier alinéa, de la loi foncière.

Le nouveau dispositif ainsi mis en place est de nature à éviter le retour de certaines situations aberrantes et irrémédiables qui se sont développées à la faveur du texte actuel, tout en confirmant l'essentiel des garanties que la loi attache au certificat d'enregistrement obtenu licitement.

2. les articles 4, 5, 6, 7 et 8 de la présente Loi ont comme objectif la remise en cause de la gratuité et l'autorisation de la perception des taxes rémunératoires et, dans certains cas, du prix de référence et de la redevance emphytéotique, lors de la conversion des titres et de l'exécution des travaux prescrits par les articles 369 à 391 de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973.

Il n'est pas en effet normal que, par exemple, la délivrance de nouveaux titres, l'annotation des anciens, les constats des lieux auxquels il faut procéder au préalable, rendus nécessaires par les opérations de conversion, doivent se faire gracieusement alors que ces mêmes prestations sont soumises à taxation lorsqu'elles s'accomplissent en dehors du contexte de la conversion.

On ne peut perdre de vue qu'il s'agit, particulièrement en ce qui concerne la conversion des livrets de logeur, d'une opération qui porte sur des centaines de milliers de parcelles et qui coûtera donc très cher au trésor.

Les articles précités de la présente loi entendent permettre à l'Etat de récupérer ne fut-ce qu'une partie de ses débours. Il va de soi que la participation qui sera réclamée aux titulaires de livrets de logeur restera dans des limites compatibles avec leur niveau de vie.

3. L'expérience démontre que l'article 394 de la loi foncière n° 73-021 du 20 juillet 1973, pris isolément, donne lieu à des interprétations très éloignées des intentions du législateur, allant jusqu'à prêter à ce texte la vertu d'absoudre de tout défaut des actes de déchéance futurs.

En réalité, cet article n'est qu'une confirmation sous une autre forme du contenu de l'article 392, son champ d'application se confinant comme ce dernier aux droits fonciers et immobiliers qui ont fait retour à l'Etat sur base de l'ordonnance-loi n° 66-343 du 7 juin 1966 ou de la loi n° 71-009 du 31 décembre 1971 et leurs mesures d'exécution.

L'article 394 est donc superfétatoire ; et comme donne lieu à des interprétations diamétralement opposées à sa signification réelle, l'article 9 de la présente loi le supprime purement et simplement.



**LOI**

Le Conseil Législatif a adopté,

Le Président-Fondateur du Mouvement Populaire de la Révolution, Président de la République, promulgue la loi dont la teneur suit :

**Article 1<sup>er</sup> :**

L'article 227 de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 est modifié et complété comme suit :

**« Article 227 :**

«Le certificat d'enregistrement fait pleine foi de la concession, des charges réelles et, éventuellement, des droits de « propriété qui y sont constatés.

« Ces droits sont inattaquables et les actions dirigées contre eux ne

« peuvent être qu'en dommages-intérêts.

« Toutefois, les causes de résolution ou de nullité du contrat ou de l'acte, l'erreur de l'ordonnance d'investiture donnent dans les deux « années depuis la mutation, « ouverture à une action en rétrocession, « avec dommages-intérêts s'il y a lieu ».

**Article 2 :**

L'article 232 de la même loi est abrogé.

**Article 3 :**

L'article 239 de la même loi est modifié et complété comme suit :

**« Article 239 :**

«Par requête présentée au conservateur, le créancier hypothécaire du certificat d'enregistrement, le créancier muni d'un titre exécutoire, le précédent concessionnaire ou propriétaire ayant un droit à rétrocession dérivant d'une cause de résolution ou de nullité du contrat par lequel il a cédé la concession ou l'immeuble, le curateur de la faillite, ainsi que le détenteur du droit à devenir concessionnaire ou propriétaire, peuvent former opposition à l'exercice « du droit de disposer du concessionnaire ou du propriétaire inscrit au livre d'enregistrement.

« Le requérant doit justifier de la qualité qui lui donne le droit d'agir en opposition.

« Le Conservateur fait annotation de l'opposition dans la forme indiquée à l'article 226, sur le certificat inscrit au livre d'enregistrement ».

**Article 4 :**

L'article 369 de la même loi est modifié et complété comme suit :

**« Article 369 :**

« Tout droit de propriété foncière qui a été acquis régulièrement par les zäirois, personnes physiques, avant l'entrée en vigueur de la présente loi, est converti, pour autant qu'il ait été matérialisé par une mise en valeur conforme aux lois et règlements, et un droit de concession perpétuelle, telle que réglée par les articles « 80 à 108 ci-dessus.

- « Le même droit de concession perpétuelle est reconnu à ceux des zaïrois :
- « 1° qui avaient une concession à caractère résidentiel ou commercial et dont le délai de mise en valeur n'est pas encore expiré ;
  - « 2° qui avaient une concession se rapportant à un projet d'investissement, conformément au Code d'Investissement et conventions s'y rapportant ;
  - « 3° qui avaient une concession à caractère industriel portant sur des terres urbaines ou rurales, jusqu'à la partie qui aura été effectivement mise en valeur ;
  - « 4° qui avaient une concession à caractère agricole et dont la mise en « valeur porte au moins sur une superficie de 50 hectares ;
  - « 5° qui avaient une concession dont la mise en valeur n'a pas été « réalisée ou est considérée insuffisante et qui prouvent s'être trouvée dans l'impossibilité d'assurer cette mise en « valeur soit par cas fortuit, « soit par force majeure ;
  - « 6° qui avaient une concession dont la mise en valeur et l'occupation ont été poursuivies d'une manière régulière et ininterrompue en « absence de toute réattribution dans le cadre de l'ordonnance-loi n° « 66-343 du 7 juin 1966 et l'ordonnance n° 72-365 du 14 septembre 1972 ainsi que de leurs mesures d'exécution ».

**Article 5 :**

L'article 373 de la même loi est modifié et complété comme suit :

« **Article 373 :** La conversion dont question à l'article 369 et les travaux qu'implique le prescrit des articles 370, 371 et 372, sont soumis au « paiement des taxes rémunératoires réglementaires.

« L'Etat se réserve en outre le droit d'imposer aux bénéficiaires des droits fonciers « dont question aux points 1°, 2° et 4° de l'article 369, de nouvelles conditions de mise en valeur ou d'autres « obligations, si des motifs d'ordre économique, social ou urbanistique le postulent ».

**Article 6 :**

L'article 379 de la même loi est modifié et complété comme suit :

« **Article 379 :** La conversion dont question aux articles 374 et 375 donne lieu au paiement des taxes rémunératoires réglementaires.

« Il s'y ajoute, pour les bénéficiaires du prescrit de l'article 375, le prix de référence et, pour le bénéficiaire de l'article 376, la redevance « emphytéotique, normalement dus.

« L'Etat se réserve en outre le droit d'imposer aux bénéficiaires certaines charges publiques d'intérêt général, notamment l'entretien des voiries ».

**Article 7 :**

L'article 390 de la même loi est modifié et complété comme suit :

« **Article 390 :** A compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, le droit d'occupation constaté par le livret de logeur ou par tout autre titre équivalent délivré dans une ville ou une zone de la « République est supprimé.

« Toutefois, ceux des nationaux qui détiennent actuellement un tel droit, pourvu que celui-ci soit régulier et porte sur un terrain du domaine « privé de l'Etat situé dans une circonscription lotie et cadastrée, se verront octroyer un titre de concession perpétuelle sur le fond occupé.

« Ne sont pas concernés par cette disposition : tous ceux qui, bien que détenant un livret de logeur ou un titre équivalent, sont encore liés par un contrat de location- vente avec un organisme public ».

**Article 8 :**

L'article 391 de la même loi est modifié et complété comme suit :

« **Article 391 :** Un arrêté du Commissaire d'Etat ayant les terres dans ses « attributions, fixera les modalités requises pour l'enregistrement des « titres de concession perpétuelle dont question à l'article 390.

« Cet arrêté peut subordonner l'enregistrement dont question à l'alinéa « précédent, au paiement d'un prix de référence ou d'une redevance « annuelle, et de taxes rémunératoires ».

**Article 9 :**

L'article 394 de la même loi est abrogé.

**Article 10 :**

La présente loi entre en vigueur à la date de sa promulgation.

Fait à Kinshasa, le 18 juillet 1980

Mobutu Sese Seko Kuku Ngbendu Wa Za Banga

Général de Corps d'Armée.

## TABLE DES MATIERES

### PRESIDENCE DE LA REPUBLIQUE

Loi N° 73-021 du 20 Juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, telle que modifiée et complétée par la loi n° 80-008 du 18 Juillet 1980 .....	5
<i>Exposé des Motifs</i> .....	5
<i>Loi</i> .....	11
<b>PREMIERE PARTIE : DU REGIME GENERAL DES BIENS</b> .....	11
TITRE 1 <sup>er</sup> : De la division des biens .....	11
Chapitre 1 <sup>er</sup> : De la division des biens en eux-mêmes et par rapport à leur objet.....	11
Chapitre II : De la division des biens dans leur rapport avec ceux qui les possèdent .....	12
TITRE II : De la propriété .....	13
Chapitre 1 <sup>er</sup> : Des attributs de la propriété .....	13
Chapitre 2 : De la copropriété.....	16
Chapitre 3 : De la mitoyenneté .....	17
TITRE III : Des différentes manières dont on acquiert la propriété en général.....	19
<b>DEUXIEME PARTIE : DU REGIME FONCIER ET IMMOBILIER</b> .....	20
TITRE 1 <sup>er</sup> : Du régime foncier .....	20
Chapitre 1 <sup>er</sup> : Dispositions préliminaires .....	20
Chapitre 2 : De la gestion du domaine foncier privé de l'Etat.....	20
Section 1: Dispositions générales.....	20
Section 2 : Des concessions .....	21
§1. De la concession perpetuelle.....	25
§2. Des concessions ordinaires .....	29
§3. Dispositions spéciales aux terres rurales.....	37
§4. Dispositions spéciales aux concessions à titre gratuit.....	38
Section 3 : Des servitudes foncières .....	40
§1. Dispositions générales .....	40
§2. Des servitudes qui découlent de la situation des lieux.....	40
§3. Des servitudes établies par la loi.....	41
§4. Des servitudes établies par le fait de l'homme .....	41
Section 4 : règles de compétence .....	42

Section 5 : Des règles de procédure .....	44
§ 1 <sup>er</sup> : Des demandes .....	44
§2. De l'enquête préalable à la concession .....	46
Chapitre 3 : Des sanctions .....	48
TITRE II : Du régime immobilier.....	49
Chapitre 1 <sup>er</sup> : Dispositions préliminaires.....	49
Chapitre 2 : De la gestion du domaine immobilier privé de l'Etat .....	50
Section 1 : Dispositions générales .....	50
Section 2 : Des cessions consenties par l'Etat .....	50
Section 3 : Des baux consentis par l'Etat.....	50
Section 4 : Règles de compétence.....	51
<b>TROISIEME PARTIE : DE L'ETABLISSEMENT ET DE LA TRANSMISSION</b>	
<b>DES CONCESSIONS ET DES DROITS IMMOBILIERS ...</b>	
TITRE I <sup>er</sup> : De l'établissement des droits.....	52
TITRE II : des certificats d'enregistrement .....	52
TITRE III : Des conditions et des formes de mutations.....	54
Chapitre 1 <sup>er</sup> : Des conditions préalables aux mutations .....	54
Chapitre 2 : Des formes de mutations.....	55
TITRE IV : Des oppositions au droit du propriétaire ou du concessionnaire.....	57
TITRE V : Du remplacement des certificats reconnus inexacts ou incomplets et des certificats détruits ou perdus.....	58
TITRE VI : Du recours contre les décisions du conservateur.....	59
<b>QUATRIEME PARTIE : DU REGIME DES SURETES .....</b>	
TITRE I <sup>er</sup> : Dispositions générales.....	60
TITRE II : Des privilèges .....	61
TITRE III : Des hypothèques.....	62
Chapitre 1 <sup>er</sup> : Dispositions générales .....	62
Section 1 : Des hypothèques légales.....	62
Section 2 : Des hypothèques conventionnelles .....	63
Chapitre 2 : De la constitution de l'hypothèque .....	65
Chapitre 3 : Des effets des hypothèques sur les immeubles .....	66
Section 1 : Effets généraux .....	66
Section 2 : Effets spéciaux à l'égard du tiers détenteur .....	67



**APPENDICE**

Loi N°80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi N° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés .....	95
<i>Exposé des Motifs</i> .....	95
<i>Loi</i> .....	97