

MESURES D'EXECUTION

ORDONNANCE N° 74-148 DU 2 JUILLET 1974 PORTANT MESURES D'EXECUTION DE LA LOI N° 73-021 DU 20 JUILLET 1973 PORTANT REGIME GENERAL DES BIENS, REGIME FONCIER ET IMMOBILIER ET REGIME DES SURETES

Le Président de la République,

Vu la Constitution, spécialement en son article 27 ;

Vu la Loi n° 73/021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés ;

Sur proposition du Commissaire d'Etat aux affaires foncières ;

ORDONNE :

Chapitre 1^{er} :

DEFINITIONS

Article 1^{er} :

Dans la présente Ordonnance :

- 1°. les termes « la Loi » désignent la loi n° 73/021 su 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés ;
- 2°. les termes « le Commissaire d'Etat » désignent le Commissaire d'Etat ayant les affaires foncières dans ses attributions ;
- 3°. les termes « prix de référence » désignent les prix auxquels l'Administration se réfère pour établir le montant des loyers et redevances afférents aux terrains concédés.

Chapitre 2 :

REGLES REGISSANT LA CREATION DES CIRCONSCRIPTIONS URBAINES ET LA MISE SUR LE MARCHE DE PARCELLES DE TERRE DANS CES CIRCONSCRIPTIONS

Article 2 :

Constituent des circonscriptions urbaines

- 1°. les villes et les localités qui leur sont assimilées en vertu de la législation sur l'organisation territoriale et administrative de la République ;
- 2°. les localités déclarées telles, pour l'application de la législation foncière, par une décision du Commissaire d'Etat.

Toutefois, dans la Ville de Kinshasa, seules constituent des circonscriptions urbaines, les zones ou parties de zones déclarées telles par une décision du Commissaire d'Etat.

Article 3 :

Le Commissaire de région, dans la région qu'il administre, et, pour la Ville de Kinshasa, le Commissaire d'Etat, sont délégués pour établir les plans parcellaires des terrains à concéder dans les circonscriptions urbaines.

Article 4 :

Les terrains à concéder sont offerts au public par un Arrêté du Commissaire d'Etat ou du Commissaire de région selon la distinction établie à l'article précédent.

L'Arrêté indique pour chacune des parcelles mises sur le marché : le numéro cadastral, la superficie, la destination, les conditions de mise en valeur ainsi que les autres conditions particulières s'il y a lieu.

Il se réfère à un plan annexe sur lequel le Commissaire d'Etat ou le Commissaire de région fait précéder sa signature de la mention « Vu et approuvé pour être annexé à l'arrêté n° du ... ».

Un Arrêté détermine, par circonscription urbaine, les prix de référence et les taux des loyers et redevances des terrains. Toutefois, le Commissaire d'Etat ou le Commissaire de région, peut déroger à ces tarifs en fixant des montants particuliers dans l'arrêté mettant une parcelle ou un ensemble de parcelles sur le marché.

Les Arrêtés pris par le Commissaire de région sont transmis au Commissaire d'Etat ayant les affaires foncières dans ses attributions par envoi recommandé à la poste avec accusé de réception. Ils ne sont affichés, conformément au prescrit de l'article 10 ci-dessous, que si dans les trente jours francs à dater de cette transmission, le Commissaire de région n'a pas reçu notification d'un Arrêté motivé du Commissaire d'Etat modifiant ou annulant l'Arrêté signé par lui.

Le cas échéant, l'arrêté du Commissaire d'Etat peut être notifié par extrait et par la voie la plus rapide en même temps qu'il est acheminé in extenso et par la voie ordinaire.

Article 5 :

Un terrain qui ne fait pas partie d'un plan parcellaire établi conformément aux dispositions qui précèdent ne peut être mis sur le marché et concédé que par un Arrêté spécial du Commissaire d'Etat ou du Commissaire de région selon la distinction établie à l'article 3.

*Chapitre 3 :***CRITERES DETERMINANT LES DIVERSES CATEGORIES DE TERRES, LES PRIX, LOYERS ET REDEVANCES Y AFFERENTS ET LES CONDITIONS SPECIFIQUES A CHACUNE DE CES CATEGORIES****Article 6 :**

Dans les circonscriptions urbaines, la situation, la destination et la superficie des terrains constituent les critères déterminant les diverses catégories de terres, les prix de référence, loyers, redevances et autres conditions spécifiques y afférents.

En dehors des circonscriptions urbaines, ces normes sont déterminées par le règlement annexé à la présente Ordonnance.

Dans ce règlement, pour la fixation des prix de référence, des loyers ou redevances applicables aux terrains ruraux autres qu'à destination agricole ou d'élevage de plus de dix hectares, les localités sont réparties en classes par Arrêté du Commissaire de région territorialement compétent, ou, pour la Ville de Kinshasa, par Arrêté du commissaire d'Etat, sur proposition des Commissaires de zone, chacun agissant pour la zone qu'il administre.

Pour cette classification, il est tenu compte de l'importance des différentes localités de la zone. Ladite classification est sujette à des révisions périodiques.

Article 7 :

La redevance pour une concession perpétuelle ou ordinaire est payable par versements annuels, selon les modalités établies par l'article 148 de la loi pour paiement des loyers.

Toutefois, le concessionnaire perpétuel peut par moment se libérer du paiement de la redevance en acquittant le montant du prix de référence fixé au moment de l'établissement du contrat, déduction faite, le cas échéant, du montant cumulé des redevances déjà versées.

Les sommes versées par les particuliers à titre de prix d'achat de terrains domaniaux, en exécution d'une clause d'option d'achat contenue dans un contrat de bail, restent acquises à l'Etat. Toutefois, elles viennent en déduction des sommes dues du chef de loyers ou redevances pour la concession de ces mêmes terrains.

*Chapitre 4 :***CONDITIONS GENERALES DE MISE EN VALEUR POUR CHAQUE
CATEGORIE DE TERRES****Article 8 :**

Sauf ce qui est dit aux articles 157 et 158 de la loi en ce qui concerne les terres rurales de plus de dix hectares destinées à usage agricole ou à l'élevage, les conditions de mise en valeur sont fixées, dans les circonscriptions urbaines, par les Arrêtés visés aux articles 4 à 5, en dehors des circonscriptions urbaines, par le règlement annexé à la présente ordonnance.

Dans tous les cas, les contrats peuvent imposer des conditions particulières de mise en valeur.

*Chapitre 5 :***CONDITIONS RELATIVES AU MAINTIEN ET AU CHANGEMENT DE
DESTINATION DES TERRES****Article 9 :**

Le changement de destination des terres concédées s'opère conformément au prescrit des articles 72 et 93 de la loi. L'autorité compétente pour accorder le changement de destination est l'autorité qui a accordé ou approuvé la concession.

Le changement de destination est autorisé ou refusé en fonction des prescriptions légales ou réglementaires en matière d'urbanisme, d'environnement ou d'hygiène et des exigences du développement du pays.

*Chapitre 6 :***MESURES DE PUBLICITE****Article 10 :**

Les Arrêtés visés aux articles 4 et 5 sont publiés par voie d'affiche selon les modalités prévues par les dispositions organiques en matière de publication des actes officiels. Ils contiennent une disposition prévoyant leur entrée en vigueur le dixième jour de leur affichage.

Dans le cas où un Arrêté du Commissaire de région est modifié par un arrêté du Commissaire d'Etat, les deux textes sont affichés simultanément par le Commissaire de région.

Article 11 :

Des copies certifiées conformes des Arrêtés visés à l'article précédent et de leurs annexes sont déposées et peuvent être consultées, en plus des endroits désignés à l'article 64 de la loi, au bureau de la zone dans laquelle le lotissement est situé.

Des copies certifiées conformes de la présente Ordonnance et de son annexe sont déposées et peuvent être consultées dans les endroits désignés à l'article 64 de la loi et au bureau de chacune des régions, sous-régions et zones de la République.

Chapitre 7:

**CRITERES DETERMINANT LA PRIORITE POUR
L'OBTENTION DES CONCESSIONS**

Article 12 :

En cas de concurrence pour l'attribution de parcelles, l'autorité compétente détermine son choix en fonction notamment des critères de priorité ci-après.

Pour les parcelles à usage résidentiel, commercial ou artisanal :

- 1°. le règlement d'un conflit dû à une erreur de l'Administration ou à une reprise ou expropriation pour cause d'utilité publique ;
- 2°. la situation des demandeurs quant aux terrains qu'ils détiennent déjà dans la région ou la ville de Kinshasa, la préférence allant à celui qui en est dépourvu ;
- 3°. le degré de mise en valeur des parcelles déjà concédées aux demandeurs, sans préjudice des dispositions de l'article 67 de la loi ;
- 4°. les possibilités financières des requérants qui doivent être à même de supporter la charge qu'implique la mise en valeur ;
- 5°. la régularité de la résidence des demandeurs ;
- 6°. pour les parcelles à usage commercial, l'inscription au registre de commerce.

Pour les parcelles à usage industriel :

- 1°. l'existence d'une convention d'investissement ;
- 2°. si les demandeurs procèdent à des investissements en dehors d'une convention spéciale, la priorité est accordée en fonction :
 - de l'intérêt des projets concurrents, au point de vue économique et social, notamment quant au nombre de nationaux à recruter ;
 - des garanties d'honorabilité et de compétence des demandeurs ;
- 3°. la mise en valeur d'autres parcelles industrielles ;
- 4°. l'inscription au registre de commerce.

*Chapitre 8 :***CONDITIONS RELATIVES A L'INTRODUCTION DES DEMANDES
DE CONCESSION, D'ECHANGE, DE CONVERSION ET
D'OCCUPATION PRECAIRE DES TERRES****Article 13 :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Chapitre 9 :***DES AUTORITES COMPETENTES POUR SIGNER
LES CONTRATS DE CONCESSION****Article 14 :**

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

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

*Chapitre 10 :***FORMALITES DE RESILIATION, DE RESOLUTION, DE TRANSFERT
ET DE RENOUVELLEMENT DES CONTRATS****Article 15 :**

La renonciation à une demande de concession de terrain est soumise au paiement des frais résultant de l'examen auquel cette demande a donné lieu. Ces frais sont calculés conformément au tarif officiel des frais en matière foncière en vigueur à la date de la renonciation. Sauf s'il s'agit de la renonciation au renouvellement d'une location, ils sont augmentés d'une indemnité fixée sur base de la redevance annuelle au prorata des mois entiers compris entre la date de la demande et celle de la réception de la renonciation. Cette indemnité ne peut toutefois dépasser le montant d'une année de redevance.

Article 16 :

La résiliation des baux et des contrats de concession perpétuelle ou ordinaire est conventionnelle ou judiciaire.

La résiliation conventionnelle peut résulter soit de commun accord du locataire ou du concessionnaire et de l'autorité qui a signé le contrat de concession, soit de l'application unilatérale par ladite autorité d'une clause de résiliation d'office dans les cas visés aux articles 94 et 147 de la loi.

La demande de résiliation est adressée au fonctionnaire qui a reçu la demande de concession.

Les causes de résiliation judiciaire sont celles du droit commun et celles qui sont spécifiques à chacun des types de concession prévue par la loi, notamment aux articles 119 et 129.

La résiliation des baux est constatée par une annotation portée aux contrats par le fonctionnaire visé à l'alinéa 3 du présent article.

En cas de résiliation d'une concession perpétuelle ou ordinaire, le Conservateur des titres immobiliers reçoit à son registre journal une expédition du jugement ou, le cas échéant, une ampliation du contrat ou de la décision de résiliation et en porte mention au certificat de la concession, qui est annulé.

Article 17 :

Tout bail précise le terme pour lequel il est conclu.

La tacite reconduction est expressément exclue.

S'il en a été ainsi convenu, le bail consenti sans option à une concession est renouvelable au gré du locataire, au prix du tarif en vigueur au moment du renouvellement du bail.

Le bail consenti avec option à une concession peut être renouvelé pour un ou deux termes successifs de deux ans, si le locataire établit, à la satisfaction de l'Administration, qu'il a été retardé dans ses travaux de mise en valeur par cas fortuit ou force majeure. Le loyer applicable est celui en vigueur au moment de chaque renouvellement.

Le renouvellement dans les cas visés aux deux alinéas qui précèdent est de la compétence de l'autorité habilitée à signer le contrat initial.

Article 18 :

Les baux sont transférés par cession, conformément au prescrit de l'article 149 de la loi.

Le transfert est constaté par une annotation portée au contrat initial, par le Conservateur des titres immobiliers ou le Chef de division des terres pour la Ville de Kinshasa, et faisant référence à l'autorisation de l'autorité compétente.

L'autorité compétente est celle qui a signé le bail.

Les autres concessions ordinaires et les concessions perpétuelles sont transférées conformément aux règles relatives à l'établissement et à la transmission des concessions et des droits immobiliers telles qu'elles sont établies par les articles 219 à 221 de la loi.

Article 19 :

Le renouvellement des concessions ordinaires autres que les baux doit être demandé à l'autorité qui a accordé la concession, par l'intermédiaire des fonctionnaires visés à l'article 13.

La demande doit être introduite au plus tard six mois avant l'expiration de la concession.

L'autorité compétente ne peut procéder au renouvellement qu'après examen de la mise en valeur conforme à la destination du terrain et du caractère fonctionnel des installations et immeubles édifiés sur celui-ci.

*Chapitre 11 :***DE LA RENONCIATION ET DU RACHAT DES CONCESSIONS****Article 20 :**

La renonciation est l'acte unilatéral par lequel le concessionnaire ou ses ayants-droit déclarent expressément et par écrit délaisser à l'Etat le bien concédé et tous les immeubles qui s'y trouvent par incorporation ou par destination, même si ceux-ci font l'objet d'un certificat d'enregistrement distinct.

La renonciation doit être motivée. Elle ne donne droit à aucune indemnité ni à aucun remboursement par le renonçant.

La renonciation n'est valable qu'aux conditions ci-après :

- 1°. si le renonçant est quitte envers l'Etat de toute dette du chef des taxes, redevances ou impôts quelconques ; le cas échéant, et, si l'Etat a intérêt à les acquérir, les immeubles délaissés peuvent servir à l'apurement de cette dette ;
- 2°. si les conditions de la faillite ou de la déconfiture ne sont pas réunies ;
- 3°. si le bien délaissé est ou est rendu quitte et libre de toute charge réelle, à l'exception des servitudes.

Des clauses autorisant l'emphytéote à renoncer à son droit, aux conditions ci-dessus précisées, peuvent être insérées dans les contrats d'emphytéose.

Les déclarations de renonciation sont adressées au fonctionnaire compétent pour recevoir les demandes de concession conformément à l'article 13 ci-dessus.

Article 21 :

Le concessionnaire et l'autorité qui a signé le contrat de concession peuvent convenir du rachat total ou partiel de la concession par l'Etat.

La valeur de rachat d'une concession est fixée conformément au prescrit des articles 102 et 103 de la loi.

Les modalités de paiement sont réglées par le contrat de rachat.

*Chapitre 12 :***DISPOSITIONS DIVERSES****Article 22 :**

Dans les délais fixés à l'article 24 ci-dessous, le règlement annexé à la présente ordonnance abroge et remplace les arrêtés constituant règlements régionaux sur la concession des terres rurales et fixant le tarif de certaines redevances spéciales.

Article 23 :

La classification des localités en application du chapitre I du règlement annexé à la présente Ordonnance doit être arrêtée par les Commissaires de région dans les trois mois qui suivent l'entrée en vigueur de celle-ci et communiquée au Commissaire d'Etat dans un délai d'un mois à dater de l'arrêté.

Article 24 :

Ledit règlement sort ses effets à cette dernière date en ce qui concerne les dispositions reprises à son chapitre I.

Les dispositions des chapitres II, III et IV entrent en vigueur à la date de l'entrée en vigueur de la présente Ordonnance.

Article 25 :

La présente Ordonnance entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 2 juillet 1974

Mobutu Sese Seko Kuku
Ngbendu Wa Za Banga
Général de Corps d'Armée

Par le Président de la République
Le Commissaire d'Etat aux Affaires Foncières,

Inonga Lokongo l'Ome
