

Le transfert de propriété

Les règles foncières.

L'immatriculation des immeubles aux livres fonciers est obligatoire, quel que soit l'état ou le statut des propriétaires ou détenteurs. Le titre foncier est identifié par un numéro d'immatriculation et une copie de l'enregistrement est fournie au propriétaire.

Le titre foncier constitue un droit de propriété définitif.

Acquisition de terrains de l'Etat

- 1) En zone urbaine, les procédures domaniales varient selon que les terrains sont lotis ou non :
 - **les terrains lotis** peuvent faire l'objet d'aliénation en concession provisoire, laquelle prend fin à l'issue de la mise en valeur prévue par le cahier des charges
 - **les terrains non lotis** peuvent être attribués en permis d'occupation provisoire (POP), ne permettant que des installations provisoires et précaires, en attendant le lotissement et l'attribution de droit commun
 - à ces procédures de droit commun s'ajoute celle dite de la cession amiable, applicable exclusivement aux terrains du domaine privé de l'Etat non immatriculés. Il s'agit d'une procédure simplifiée permettant d'obtenir rapidement un droit susceptible d'être rendu définitif après mise en valeur.
- 2) En zone rurale, les terrains doivent être attribués en concessions avec mise en valeur, en attendant l'attribution définitive.

Acquisition de terrains de personnes privées

Tout terrain immatriculé au nom d'une personne privée peut faire l'objet d'opérations foncières telles que la cession ou la donation, qui doivent à leur tour être enregistrées au livre foncier. L'ensemble de ces procédures est géré par la direction de l'urbanisme, l'administration du domaine et le cadastre, ou par la circonscription au niveau départemental.

Les démarches se font auprès de ces administrations selon le rôle et la compétence de ces dernières. A titre d'illustration, la direction de l'urbanisme a pour rôle :

- l'octroi du permis de construire
- et la récupération du dossier de construction.

L'administration du domaine et du cadastre s'occupe :

- de l'octroi d'un titre foncier ;
- du bornage de terrain ;
- du plan de masse et le plan de situation.

La loi de finances 2019 fixe les droits forfaitaires d'immatriculation obligatoire ou d'office des parcelles de terrain comme suit :

| Droits forfaitaires d'immatriculation obligatoire ou d'office par parcelle de terrain | |
|--|---------------------|
| Zone 1 : Centres-villes des communes de plein exercice de Brazzaville et de Pointe-Noire | 500 000 FCFA |
| Zone 2 : Centres-villes des autres communes de plein exercice de Brazzaville et de Pointe-Noire | 250 000 FCFA |
| Zone 3 : Arrondissement non périphérique des communes de plein exercice | 200 000 FCFA |
| Zone 4 : Arrondissement non périphérique des communes de plein exercice | 150 000 FCFA |
| Zone 5 : Arrondissement périphérique des communes de plein exercice de Brazzaville et de Pointe-Noire | 100 000 FCFA |
| Zone 6 : Arrondissement périphérique des communes de plein exercice | 50 000 FCFA |
| Zone 7 : chefs-lieux de districts | 20 000 FCFA |
| Zone 8 : villages | 10 000 FCFA |

La loi de finances de 2019 fixe également les frais, droits et taxes suivants :

| | |
|--|--|
| Frais des travaux cadastraux de mise à jour des propriétés titrées par parcelle de terrain | 100 000 FCFA |
| Droit d'immatriculation des terres coutumières reconnues et inscrites en vertu de la loi n°21-2018 du 13 juin 2018 fixant les règles d'occupation des terres et terrains | 10% de valeur ou 5% de superficie |
| Redevance sur les travaux d'aménagement des espaces de terres | 5 000 FCFA/m² |

| Sur les propriétés du domaine public de l'Etat | |
|---|--|
| Taxe locative sur les baux emphytéotiques des propriétés non bâties du domaine privé de l'Etat, des collectivités locales et des établissements publics | 2500 FCFA |
| Taxe locative sur les baux emphytéotiques des propriétés bâties du domaine privé de l'Etat, des collectivités locales et des établissements publics | 50 000 FCFA |
| Taxe sur les autorisations expresses d'occuper les propriétés du domaine public de l'Etat, des collectivités locales et des établissements publics | 1 000 FCFA/m ² avec un minimum de 10 000 FCFA |
| Amende sur l'occupation illégale du domaine de l'Etat, des collectivités locales et des établissements publics | 15 000 FCFA/mois avec un minimum de 50 000 FCFA |

Loi n°17-2000 du 30 décembre 2000 portant régime de la propriété foncière

Titre 1 - De l'immatriculation

Chapitre 1 - Généralités

Art.1.- Les immeubles et droits réels immobiliers appartenant aux personnes physiques ou morales de nationalité congolaise ou étrangère sont soumis aux dispositions de la présente loi.

Art.2.- Les règles du Code Civil sur la distinction des biens meubles et immeubles et sur la transmission des droits réels immobiliers demeurent applicables sur toute l'étendue du territoire de la République du Congo en tout ce qu'elles n'ont de contraire à la présente loi.

Art.3.- L'immatriculation d'un immeuble consiste à établir un titre foncier et à l'inscrire dans le registre de la propriété foncière.

Art.4.- La propriété est définie par le code civil comme étant le droit de jouir et de disposer d'un bien de la manière la plus absolue pourvu qu'il n'en soit pas fait un usage prohibé par les lois et règlements.

Art.5.- L'inscription est la formalité par laquelle est obtenue la publicité des actes portant sur des immeubles.

Art.6.- La transcription est la formalité de publicité à l'immatriculation et à l'inscription qui consiste à recopier, totalement ou partiellement, les actes juridiques sur le registre de la propriété foncière.

Art.7.- La radiation est l'exécution par le Conservateur des hypothèques et de la propriété foncière d'un acte ou d'un jugement de mainlevée ou d'une inscription quelconque et qui se réalise par une mention en marge de l'inscription.

Art.8.- L'immatriculation est effectuée à la Direction Générale des Impôts par la Conservation des Hypothèques et de la Propriété Foncière.

Chapitre 2 - Objet et effets de l'immatriculation

Section 1 - Objet de l'immatriculation

Art.9.- L'immatriculation a pour objet de placer l'immeuble qui y a été soumis sous le régime de la propriété foncière sans qu'il puisse en être ultérieurement soustrait.

Art.10.- L'immatriculation est obligatoire. Elle est effectuée dans les trois mois qui suivent l'attribution d'un titre d'occupation du terrain (permis d'occuper ou arrêté d'attribution du terrain).

A l'expiration du délai de trois mois visé ci-dessus, après mise en demeure restée sans effet, le Conservateur des hypothèques et de la propriété foncière peut après concertation avec les autres administrations impliquées dans la procédure d'immatriculation, procéder à l'immatriculation d'office de l'immeuble objet du titre d'occupation, avec paiement des droits par le propriétaire de l'immeuble à immatriculer.

Le délai de mise en œuvre de la procédure d'immatriculation d'office ne peut être inférieur à six mois à compter de la date d'établissement du permis d'occuper.

Art.11.- Les fonds de terre et les bâtiments, les mises en valeur ou investissements sont seuls susceptibles d'immatriculation. Les mises en valeur et/ou investissements supplémentaires réalisés sur les propriétés immatriculées doivent faire l'objet d'une déclaration à la conservation des hypothèques et de la propriété foncière.

Section 2 - Effets de l'immatriculation

Art.12.- L'immatriculation annule tous titres et purge tous droits antérieurs qui ne seraient pas mentionnés dans le registre de la propriété foncière.

Art.13.- Le titre foncier est définitif et inattaquable, sauf le cas prévu aux articles 15 et 32 ci-après. Il forme devant les juridictions congolaises le point de départ unique de tous les droits réels et des servitudes existant sur l'immeuble, la mise en valeur ou l'investissement au moment de l'immatriculation, à l'exclusion de tous autres droits non inscrits.

Art.14.- La prescription ne peut faire requérir aucun droit réel sur un immeuble immatriculé à l'encontre du propriétaire inscrit, ni amener la disparition d'aucun des droits réels inscrits sur le titre foncier.

Art.15.- Les personnes dont les droits auraient été lésés par suite d'une immatriculation ne peuvent se pourvoir par voie d'action réelle mais seulement en cas de dol par voie d'action personnelle en dommages et intérêts contre l'auteur du dol.

Titre 2 - De la procédure d'immatriculation

Chapitre 1 - Formalités préalables à l'immatriculation

Section 1 - La réquisition d'immatriculation

Art.16.- Peuvent seuls requérir l'immatriculation :

- le propriétaire ;
- le copropriétaire, lorsque celui-ci se trouve dans les conditions requises pour l'exercice de ce droit ;
- les bénéficiaires du droit d'usufruit, d'emphytéose ;
- le créancier hypothécaire non payé à l'échéance, huit jours après une sommation infructueuse;
- les propriétaires de droit de servitude foncière d'usage, d'habitation ou d'hypothèque avec le consentement du propriétaire ou des copropriétaires;
- le Conservateur de la propriété foncière et des hypothèques à l'expiration des délais prévus aux articles 10 et 107 de la présente loi ;
- le mandataire légal.

Les frais d'immatriculation sont, sauf convention contraire, supportés par le bénéficiaire.

Art.17.- Tout requérant d'immatriculation remet au Conservateur des hypothèques et de la propriété foncière qui lui donne récépissé, une déclaration qui comprend :

- une demande d'immatriculation signée de lui ou d'un mandataire et le titre d'occupation ou tout autre document en tenant lieu. Dans le cas où le requérant ne sait pas signer, il appose son empreinte digitale.
- une réquisition d'immatriculation mentionnant:
 - pour la personne physique : ses nom, prénoms, surnom, domicile et état civil ;
 - pour la personne morale : dénomination ou raison sociale, forme, siège social, date de la constitution définitive, statuts.
- la description de l'immeuble portant déclaration de sa valeur vénale ou de sa valeur locative, l'indication de la situation (région, district, ville ou village), de la superficie, de la contenance, de la rue et du numéro, du nom sous lequel il sera immatriculé, de ses tenants et aboutissements, ainsi que des constructions et plantations qui peuvent s'y trouver ;
- le détail des droits réels et des baux de plus de trois années afférents à l'immeuble, avec désignation des ayants droit.

Le requérant dépose également les contrats, actes authentiques ou seing privé.

La réquisition est toujours établie en français. Le Conservateur adresse, s'il y a lieu, les documents au traducteur assermenté de l'Etat (Ministère des Affaires Etrangères). L'interprète ne peut communiquer à qui que ce soit les documents ou traductions.

Ces documents sont remis directement au Conservateur.

Les tiers détenteurs des documents ci-dessus sont tenus, sous peine de dommages et intérêts, de les déposer, dans les huit jours qui suivent la sommation à eux faite par le requérant de l'immatriculation, au Conservateur qui leur en délivre un récépissé sans frais.

Le Conservateur remet au déposant les copies de l'inscription ou des documents déposés par les tiers. Les frais de copies sont, le cas échéant, avancés par la personne qui les demande, sauf son recours contre le requérant de l'immatriculation.

Section 2 - Le bornage des propriétés

Art.18.- Le Conservateur transmet les réquisitions individuelles au service du Cadastre et de la Topographie ou à un Cabinet de Géomètre agréé par celui-ci pour exécution des travaux de bornage.

Dans le cas du bornage systématique, les réquisitions d'immatriculation sont établies sur le terrain en collaboration avec le service du Cadastre et de la Topographie.

Art.19.- Le service du Cadastre et de la Topographie ou le Géomètre agréé fixe, de commun accord avec la Conservation des Hypothèques et de la Propriété Foncière, la date à laquelle seront effectuées les opérations de bornage.

Art.20.- Les opérations de bornage sont exécutées par un Géomètre assermenté en présence du requérant et du Conservateur ou de leurs représentants.

Le Géomètre convoque le requérant à cette opération par lettre dix jours au moins avant la date fixée pour le bornage.

Art.21.- Le bornage est effectué à la date fixée. Le Géomètre se met en rapport avec l'autorité locale. Il interroge les voisins du requérant. Ce dernier indique les limites de l'immeuble à immatriculer. Le Géomètre place les bornes, tant pour délimiter le périmètre indiqué par le requérant que pour préciser les parties comprises dans le périmètre qui font l'objet d'oppositions de la part des tiers et il dresse un plan de bornage.

Au cas où des revendications se manifestent au cours des opérations de bornage, celui-ci est alors provisoire. La nouvelle date fixée pour le bornage est portée à la connaissance du public au moins dix jours à l'avance et le procès-verbal constate les diligences faites à cet effet. Il est signé par le Géomètre, le Conservateur et les parties comparantes ou intervenantes.

Art.22.- Le procès-verbal dressé par le Géomètre fait ressortir :

- les jours, mois et an de l'opération;
- les diligences faites pour en assurer la publicité et convoquer les personnes intéressées ;
- les noms, prénoms, qualité et domicile des assistants ;
- les différents incidents de l'opération et les révélations des parties qui y sont intervenues ;
- les constatations de l'enquête, les particularités du terrain (relief, fosses, pistes, sentiers, cultures avec noms des possesseurs s'il y a lieu etc.) ;
- l'apposition des bornes, leur nombre et leur nature ;
- les pièces produites par les parties au cours du bornage ;
- les oppositions formulées, celles-ci sont inscrites par les soins du Conservateur sur le registre des oppositions.

Art.23.- Au cas où le requérant ne se présente pas au bornage, ni personne pour le représenter, il n'est procédé à aucune opération et le procès-verbal constate cette non-présence.

Art.24.- Le service du Cadastre et de la Topographie ou le Cabinet du Géomètre agréé est tenu de transmettre au Conservateur des Hypothèques et de la Propriété Foncière quatre exemplaires du procès verbal de bornage auxquels sont annexés quatre plans de bornage. Tout plan de bornage doit être dûment enregistré et certifié par le service du Cadastre.

Section 3 - Publications et oppositions

Art.25.- Le Conservateur des Hypothèques et de la Propriété Foncière, muni de la réquisition d'immatriculation, du procès-verbal et du plan de bornage, procède à une insertion au Journal Officiel ou dans un journal d'annonces légales.

La publication se fait également par voie d'affiches apposées à la mairie et au service du lieu de situation de l'immeuble et à la Direction Générale des Impôts.

Art.26.- A compter du jour de la publication jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois, les oppositions à immatriculation et les réclamations contre le bornage sont reçues par le Conservateur des Hypothèques et de la Propriété Foncière. Passé ce délai, elles sont irrecevables.

Art.27.- Les oppositions qui doivent être formulées par lettre sont mentionnées à leur date sur un registre côté et paraphé par le Président du tribunal compétent.

Art.28.- A l'expiration du délai de deux mois fixé à l'article 26 ci-dessus et après avoir constaté l'accomplissement de toutes les prescriptions destinées à assurer la publicité de la procédure, le Conservateur établit le certificat d'opposition ou de non-opposition, selon le cas, et transmet le dossier relatif à la demande d'immatriculation au Président du tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

Art.29.- En cas de non-opposition, le Président du tribunal examine la régularité de la demande et vérifie si toutes les formalités exigées par la présente loi ont été observées. Il précise la nature et l'étendue des divers droits réels dont l'immeuble est grevé et rend l'ordonnance d'immatriculation.

Art.30.- S'il existe des oppositions ou contestations, la demande d'immatriculation est portée devant le tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

Le tribunal statue au fond, en la forme ordinaire et prononce l'admission en tout ou partie de l'immatriculation, ordonne l'inscription des droits réels dont il a reconnu l'existence et fait rectifier le bornage et le plan, s'il y a lieu.

Art.31.- Le dossier transmis par le Conservateur comprend les pièces suivantes :

- la demande manuscrite du requérant à l'immatriculation adressée au Conservateur des Hypothèques et de la Propriété Foncière ;
- la copie certifiée conforme du titre d'occupation de l'immeuble ;
- le procès-verbal de l'expertise ou valeur de l'immeuble ;
- les plan et procès-verbal de bornage ;
- la réquisition d'immatriculation ;
- l'avis de clôture de bornage ;
- le titre de publication au journal officiel ou à un journal d'annonces légales ;
- le certificat d'opposition ou de non-opposition selon le cas ;
- tous les documents constatant les droits réels ou éventuels afférents à l'immeuble.

Art.32.- Les décisions en matière d'immatriculation ne sont susceptibles d'aucun recours. Elles peuvent cependant faire l'objet d'un pourvoi en cassation devant la Cour Suprême.

Art.33.- Le Conservateur procède à l'immatriculation sur la base de l'ordonnance du Président du tribunal.

L'immatriculation n'est effectuée qu'après la rectification du bornage et du plan s'il y a lieu. En même temps qu'il procède à l'immatriculation, le Conservateur inscrit les droits réels existants sur l'immeuble, la mise en valeur ou l'investissement, tels qu'ils résultent de la décision de justice.

Section 4 - Incapables et non-présents

Art.34.- Le Conservateur adresse au Président du tribunal compétent la réquisition d'immatriculation ainsi que les pièces et certificats déposés à l'appui de celle-ci. Le Président du tribunal veille, pendant la procédure d'immatriculation à ce qu'aucun droit immobilier des incapables ou des personnes non présentes au Congo ne soit lésé et, à cet effet, il procède à toute vérification et enquêtes nécessaires. Les pouvoirs qui lui sont conférés dans ce cas sont discrétionnaires.

Art.35.- Le Président du tribunal peut, à la requête de l'une des personnes citées à l'article 36 ci-après, proroger le délai de l'article 26 à l'effet de former opposition au nom des incapables ou des non présents à une immatriculation. Cet avis est communiqué au Conservateur des Hypothèques et de la Propriété Foncière chargé de recevoir les oppositions.

Art.36.- Dans le même délai, les tuteurs, représentants légaux, parents, le Procureur de la République, le Curateur aux successions et biens vacants sont admis à faire opposition au nom des incapables ou non présents devant l'autorité judiciaire.

Chapitre 2 - Le titre foncier

Section 1 - Etablissement du titre foncier et délivrance des copies

Art.37.- Le titre foncier est établi par le Conservateur des Hypothèques et de la Propriété Foncière sur un registre dans lequel il mentionne l'identité du propriétaire, les références cadastrales de l'immeuble, la mise en valeur, les droits réels existants et les servitudes qui le grèvent. Le procès verbal et le plan de bornage y sont annexés. Chaque titre foncier porte un numéro d'ordre.

Les titres fonciers font l'objet d'une copie établie sous forme de livret et délivrés au requérant par la Conservation des Hypothèques et de la Propriété Foncière.

Art.38.- Lorsqu'un titre foncier est établi au nom d'un mineur ou de tout autre incapable, l'âge du mineur et la nature de l'incapacité sont indiqués sur le titre foncier. Lorsque l'incapacité a pris fin, le mineur devenu majeur, ou l'incapable devenu capable, peut obtenir la rectification des mentions inscrites sur son titre foncier.

Art.39.- Le propriétaire, à l'exclusion des tiers, a droit à une copie conforme du titre foncier. Cette copie est nominative et le Conservateur des Hypothèques et de la Propriété Foncière en certifie l'authenticité en y apposant sa signature et le timbre de la Conservation.

Art.40.- Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires indivis d'un immeuble, d'une mise en valeur ou d'un investissement, des copies authentiques du titre foncier sont délivrées au nom de chaque indivisaire.

Art.41.- En cas de perte ou de destruction de la copie du titre foncier, le Conservateur ne peut en délivrer une nouvelle qu'au vu d'un jugement du tribunal compétent. Ce jugement doit préciser que la copie initiale devient nulle et doit être remise au Conservateur au cas où elle est retrouvée.

Exception est faite des propriétés appartenant à l'Etat ou aux autres personnes morales de droit public pour lesquels la délivrance de nouvelles copies est subordonnée à une autorisation accordée par le Ministre des Finances.

Art.42.- Lorsque le Conservateur délivre une deuxième copie du titre foncier, il en fait mention dans le registre foncier. La copie ainsi délivrée a la même valeur que la première.

Lorsque le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques établit un nouveau titre foncier, le précédent s'annule. Il appose une mention d'annulation et le timbre de la Conservation sur toutes les pages. Il annule de la même façon la copie et la conserve dans les archives.

Section 2 - Morcèlements et fusions d'immeubles

Art.43.- Lorsqu'un immeuble, une mise en valeur ou un investissement est divisé, par suite de morcellement, il est procédé au bornage de chacun des lots par un Géomètre assermenté qui rapporte cette opération sur une expédition du plan. Il est établi un titre foncier et un plan distincts pour chacune des divisions de l'immeuble, mise en valeur ou investissement.

Toutefois en cas de mutations partielles, il n'est pas nécessaire d'établir un nouveau titre pour la partie de l'immeuble qui, ne faisant pas l'objet d'une transmission, reste en possession du propriétaire.

Le titre déjà délivré et le plan qui y est joint doivent être conservés après avoir été revêtus des mentions utiles.

Art.44.- La portion distraite d'un immeuble déjà immatriculé peut, au lieu de faire l'objet d'un nouveau titre foncier distinct, être réunie au titre et au plan d'un autre immeuble limitrophe ou avec lequel il forme corps, déjà immatriculé appartenant au même propriétaire.

Art.45.- Divers immeubles contigus, limitrophes ou même voisins, mais formant corps, faisant l'objet de titres distincts et appartenant au même propriétaire, peuvent être remembrés et faire l'objet d'un titre et plan unique.

Il en est de même des parcelles distraites en même temps de différents immeubles voisins qui peuvent être remembrés au plan ou au titre d'un autre immeuble immatriculé appartenant au même propriétaire s'ils sont limitrophes ou forment corps avec lui.

Chapitre 3 - Immatriculation des immeubles vendus à la barre des tribunaux

Section 1 - Immatriculation préalable à l'adjudication

Art.46.- Le tribunal peut d'office, subordonner la vente à l'immatriculation préalable si le titre foncier ne lui a pas été produit avant l'adjudication.

Art.47.- L'immatriculation préalable à l'adjudication peut être requise à savoir :

- en matière de saisie, par le créancier saisissant ;
- pour les biens des incapables, par les tuteurs ou subrogés tuteurs, avec l'autorisation du conseil de famille.

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

Art.48.- En matière de saisie, la réquisition d'immatriculation est établie au nom du débiteur saisi par le créancier saisissant ou son représentant qui y joint la copie certifiée conforme du commandement aux fins de saisie immobilière. Il y joint également tous les titres de propriétés, contrats, actes publics ou privés, documents quelconques de nature à faire connaître les droits réels existants sur l'immeuble et qui pourraient se trouver entre ses mains.

Le dépôt de ces pièces a pour effet d'en mobiliser les fruits conformément aux dispositions du Code de procédure civile.

Art.49.- En matière de licitation et pour les ventes de biens des incapables, il est procédé au dépôt de la réquisition d'une immatriculation conformément aux articles 16 et 17 ci-dessus.

Art.50.- Après l'expiration du délai imparti pour la procédure des oppositions et la confection du plan définitif, le saisissant dépose au greffe son cahier de charges et la procédure de saisie immobilière suit son cours jusqu'à l'adjudication.

Art.51.- L'adjudication ne peut avoir lieu qu'après jugement définitif sur l'immatriculation. Au cas où le jugement modifierait la consistance ou la situation juridique de l'immeuble telles qu'elles sont définies par le cahier de charges, le saisissant est tenu de faire publier un rectificatif pour arriver à l'adjudication.

Art.52.- Le titre foncier établi en vertu de la décision du tribunal ordonnant l'immatriculation reste entre les mains du Conservateur des Hypothèques et de la Propriété Foncière jusqu'au moment où la mutation de la propriété, au nom de l'adjudicataire pourra être effectuée régulièrement. Celui-ci supporte les frais de publicité foncière relatifs au changement de nom. Toutefois, lorsque l'immatriculation a été prononcée sur la réquisition d'un saisissant, le titre établi au nom du saisi peut être délivré à celui-ci s'il est fourni mainlevée conventionnelle ou judiciaire de la saisie immobilière pratiquée contre lui.

Section 2 - Immatriculation postérieure à l'adjudication

Art.53.- L'adjudicataire peut subordonner l'exécution des conditions du cahier de charges à l'immatriculation de la propriété.

Art.54.- S'il veut user de cette formalité, il doit, dans les quinze jours qui suivent l'adjudication déposer son prix au Trésor Public, payer les frais ordinaires et de poursuite dans la quinzaine suivante.

Il doit remettre au Conservateur des Hypothèques et de la Propriété Foncière, la déclaration prescrite par l'article 17 de la présente loi accompagnée du jugement d'adjudication. Il consigne en même temps à la conservation des hypothèques les frais d'immatriculation. Lorsque la consistance matérielle et l'état juridique de l'immeuble déterminé par l'immatriculation sont conformes aux conditions du cahier de charges, le prix est distribué après la décision du tribunal ordonnant l'immatriculation.

S'il est établi que la consistance de l'immeuble ou la situation juridique ne sont pas telles qu'elles ont été définies par le cahier de charges, l'adjudicataire peut demander une diminution de prix, nonobstant toute clause contraire au cahier de charges. Il peut demander la nullité de l'adjudication si la différence de valeur est égale à un vingtième de la valeur vénale.

Art.55.- Faute de remplir les formalités indiquées ci-dessus, l'adjudicataire perd tout recours contre le propriétaire de l'immeuble, le saisissant et les créanciers.

Titre 3 - Des transmissions de propriétés et des constitutions de droits réels

Chapitre 1 - Publicité et conservation des droits réels

Art.56.- Tous faits et conventions entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, tous les procès-verbaux de saisie immobilière, tous jugements, tous actes, ayant pour effet de transmettre, déclarer, modifier et éteindre un droit réel immobilier, d'en changer toute autre condition de son inscription, tous baux d'immeubles excédant douze années, doivent être rendus publics par une inscription au livre foncier et désignés conformément aux documents cadastraux.

Cette inscription doit intervenir dans les deux mois à compter de la signature des actes ou décisions énumérés ci-dessus.

Art.57.- Tout droit réel relatif à un immeuble immatriculé n'existe, à l'égard des tiers, que du fait et du jour de sa transcription sur le titre par le Conservateur des Hypothèques et de la Propriété Foncière.

Art.58.- Les actes volontaires et les conventions tendant à constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel ne produisent effet entre parties qu'à dater de l'inscription sans préjudice des droits et actions réciproques des parties pour l'inexécution de leurs conventions.

Chapitre 2 - Inscriptions

Art.59.- Toute personne requérant une inscription doit déposer entre les mains du Conservateur un dossier contenant :

- la désignation par le numéro du titre foncier de l'immeuble que doit affecter l'inscription ;
- l'indication de la nature du droit à inscrire ;
- l'indication du titre d'acquisition, de la nature et de la date de signature de l'acte qui le constate;
- l'état civil du bénéficiaire de l'inscription à opérer;
- la présentation s'il y a lieu, des clauses de résolution, restriction au droit de disposer ou mention spéciale dont l'inscription est requise en même temps que celle du droit principal.

Art.60.- Tous les actes présentés à l'appui d'une demande d'inscription doivent être dressés en la forme authentique. Sont considérés comme actes authentiques :

- les actes législatifs ou les décisions administratives;
- les contrats passés entre l'Etat et les autres collectivités publiques ;
- les décisions judiciaires ;
- les actes des notaires, agents d'exécution et greffiers ;
- les actes reçus par les agents consulaires congolais ;

- les actes reçus par les officiers publics ministériels étrangers, lorsqu'ils ont été légalisés par un fonctionnaire qualifié du Ministère des Affaires Etrangères et déposés au rang des minutes d'un notaire ;
- les décisions des juridictions étrangères rendues exécutoires au Congo. Les décisions en provenance de l'étranger doivent être accompagnées, si elles sont rédigées en langue étrangère, d'une traduction en français certifiée soit par un fonctionnaire qualifié du Ministère des Affaires Etrangères, soit par un interprète agréé par les tribunaux congolais ;
- les actes sous seing privé, à condition qu'ils aient fait l'objet d'un acte de dépôt à la requête de toutes les parties avec reconnaissance d'écriture et signature ;
- les actes dressés par les autorités administratives congolaises ou étrangères.

Art.61.- Le Conservateur vérifie, sous sa responsabilité, l'identité du déposant ainsi que la régularité du point de vue de la forme et du fond, des pièces déposées.

Art.62.- Toute inscription au registre foncier doit comporter la signature du Conservateur sous peine de nullité.

Art.63.- L'inscription des droits des incapables est faite à la requête des tuteurs ou subrogés tuteurs et, à défaut, à celle du conseil de famille, du Procureur de la République ou des parents.

Art.64.- Lorsque l'inscription d'un droit transmis ou constitué entre vifs est requise après le décès du propriétaire, il peut y être procédé sur production d'une pièce revêtue de la seule signature de l'acquéreur, à condition que ce droit soit régulièrement constaté.

Art.65.- Toute transmission ou constitution par décès de droits réels immobiliers doit être constatée par acte notarié ou jugement d'hérédité. Elle doit mentionner, le cas échéant, le testament, la décision judiciaire, l'acte constatant le legs ou la décision judiciaire statuant sur la demande. Elle doit enfin contenir l'identification du de cujus et de chacun des héritiers ainsi que la désignation des immeubles qu'elle concerne.

Art.66.- Lorsqu'une transmission de propriété se produit entre vifs au cours de la procédure d'immatriculation, les formalités déjà accomplies constituent un acquis, sous réserve de la volonté manifestée par le nouvel acquéreur de les reprendre.

Si la mutation n'a pour objet qu'une portion de l'immeuble, la procédure peut être poursuivie ou reprise avec adjonction de l'acquéreur ; le bornage et les publications sont complétés, s'il y a lieu, en conséquence, à moins que les parties ne soient d'accord pour suivre la demande telle qu'elle a été introduite, le nouveau propriétaire se réservant le bénéfice des dispositions de l'article 67 ci-après.

Art.67.- Lorsqu'un droit soumis à la publicité est constitué sur l'immeuble au cours de la procédure d'immatriculation, il est loisible au bénéficiaire, pour prendre rang et rendre ledit droit opposable aux tiers, d'effectuer à la Conservation le dépôt des pièces requises pour l'inscription. Ce dépôt est mentionné au registre des oppositions et, au jour de l'immatriculation, si la procédure le permet, le droit est inscrit sur le titre foncier au rang qui lui est assigné par le précédent enregistrement.

Art.68.- L'hypothèque sur les immeubles est légale conventionnelle ou judiciaire.

Art.69.- L'hypothèque sur les immeubles immatriculés n'existe à l'égard des tiers et n'a rang entre les créanciers que du jour de l'inscription. Les inscriptions ont la même durée que les hypothèques.

Art.70.- L'hypothèque résultant d'une promesse consentie pour garantir un prêt accordé en vue de réaliser la mise en valeur d'un terrain concédé à titre provisoire prend rang après la date de dépôt de l'acte contenant ladite promesse inscrite dans un registre tenu par le Conservateur.

Art.71.- Tout commandement aux fins de saisie immobilière doit être signifié au Conservateur des Hypothèques et de la Propriété Foncière qui l'inscrit sur le titre. A partir de cette date, aucune inscription nouvelle ne peut être prise sur l'immeuble pendant le cours de la procédure.

Art.72.- Lorsqu'une inscription ou pré-notation est portée sur le registre foncier, elle doit l'être en même temps sur la copie du titre.

Chapitre 3 - Documents justificatifs de mentions ou inscriptions

Art.73.- Les actes portant constitution, transmission ou extinction des droits réels ou charges foncières produits et déposés aux fins de mentions sur le livre foncier doivent contenir outre les éléments essentiels des actes et contrats y relatifs, les renseignements suivants :

- les noms et prénoms des parties contractantes, leur qualité, état civil avec noms et prénoms du conjoint, la date et le régime du mariage, le nom et la résidence de l'officier qui l'a reçu ;
- le domicile avec élection de domicile au tribunal du siège de la conservation dans le cas où les parties n'auraient pas leur domicile dans le ressort du tribunal ;
- la désignation et la situation desdits immeubles ainsi que les numéros des titres fonciers.

Art.74.- Les parties sont tenues, le cas échéant, à la demande du Conservateur, de préciser leur qualité, capacité, état civil, la nature, l'objet, le fondement, l'étendue, la portée et la valeur du droit à inscrire.

Cette précision est faite sur un imprimé délivré par l'Administration, daté et signé des intéressés, du tuteur en cas d'incapacité ou de leurs représentants.

Art.75.- Toute personne habilitée peut, en produisant les pièces dont le dépôt est prescrit par la présente loi, requérir du Conservateur l'inscription, la radiation, la réduction ou la rectification d'un droit réel immobilier.

Dans le cas où un droit réel immobilier a fait l'objet de plusieurs mutations ou conventions successives, la dernière mutation ou convention ne peut être inscrite avant les précédentes.

Art.76.- Lorsqu'il a un jugement d'adjudication, le Conservateur prend d'office, à l'endroit du débiteur saisi, l'inscription de l'hypothèque établie.

Chapitre 4 – Renouvellement d'hypothèque et radiation

Art.77.- Les inscriptions d'hypothèques prises sur les titres fonciers sont, au besoin, renouvelables.

Art.78.- Le Conservateur des Hypothèques et de la Propriété Foncière peut, dans le cas des hypothèques conventionnelles, à l'expiration des délais prévus et en l'absence de mainlevée, procéder à leur renouvellement d'office avec paiement des droits par le bénéficiaire de l'inscription.

Le renouvellement d'office par le Conservateur ne peut intervenir plus d'une fois.

Art.79.- Les inscriptions, mentions et pré-notations faites au livre foncier peuvent être rayées en vertu de tout acte dûment établi ou tout jugement passé en force de chose jugée constatant, au regard de toutes les personnes intéressées à raison d'un droit dûment rendu public, la non existence ou l'extinction du fait ou droit auquel elles se rapportent.

Art.80.- La radiation d'une pré-notation insérée au registre foncier en vertu d'une ordonnance doit être opérée d'office après l'expiration d'un délai d'un mois.

La partie qui veut opérer une radiation doit déposer à la conservation des hypothèques et de la propriété foncière une mainlevée rédigée à cet effet.

Art.81.- Les inscriptions renouvelées d'office sont radiées après un délai de deux mois lorsque le paiement des droits prévus n'est pas intervenu. Les dispositions du Code de procédure civile sont applicables. La radiation prononcée par le Conservateur est sans recours.

Titre 4 - Du conservateur

Chapitre 1 - Obligations du conservateur

Art.82.- Sous réserve des infractions prévues par le Code Pénal et des recours contentieux en responsabilité de l'administration, le non-respect des règles relatives à la tenue des registres et fichiers cités à l'article 83 ci-dessous, expose le Conservateur aux sanctions administratives.

Art.83.- Le Conservateur des Hypothèques et de la Propriété foncière est chargé de la tenue du registre foncier, de l'exécution des formalités et procédures présentes pour l'immatriculation des immeubles

ainsi que l'inscription des actes ou décisions concernant les immeubles immatriculés. Il a l'obligation de tenir les registres et documents suivants:

- registre des formalités préalables à l'immatriculation ;
- registre des dépôts ;
- registre des titres fonciers du livre foncier ;
- registre des oppositions ;
- registre des hypothèques ;
- fichier alphabétique des titulaires de droits réels et baux inscrits ;
- fichier des titres fonciers ;
- fichier alphabétique des propriétaires.

Art.84.- Les dossiers techniques déposés par les requérants sont tenus à jour par le Conservateur.

Outre les pièces produites lors du dépôt du dossier, il doit comporter les actes qui ont fait l'objet d'une inscription ou d'une transcription au registre foncier.

Art.85.- Les registres des dépôts et des oppositions tenus par le Conservateur sont côtés et paraphés, page par page, par le Président du tribunal compétent du lieu de la conservation.

Art.86.- Le registre des dépôts est arrêté chaque jour par le Conservateur. Il doit être tenu sans grattage, surcharge ni interligne. Toute rature est approuvée en marge ou à la fin des textes. Les renvois sont toujours approuvés.

Art.87.- Tous les documents délivrés par le Conservateur doivent être revêtus, à côté de sa signature, du sceau officiel.

Chapitre 2 - Responsabilité du conservateur

Art.88.- Lorsque des omissions et des erreurs ont été commises dans l'établissement du titre foncier ou les mentions subséquentes y relatives, les parties peuvent en demander la rectification.

En outre, le Conservateur peut toujours rectifier d'office les omissions ou erreurs constatées. Ces rectifications sont notifiées au porteur de la copie du titre avec sommation de la rapporter à la Conservation des Hypothèques et de la Propriété foncière pour sa mise à jour. Dans tous les cas, les premières inscriptions sont laissées intactes et les corrections sont inscrites à la date courante.

Art.89.- Dans le cas où le Conservateur refuse de procéder aux rectifications requises, ou lorsque les parties n'acceptent pas les rectifications opérées, le tribunal statue sur la requête de la partie la plus diligente.

Art.90.- Le Conservateur est personnellement responsable du préjudice résultant :

- des irrégularités commises sur les registres d'une inscription, mention, pré-notation ou radiation régulièrement demandée ;
- des irrégularités commises sur les états ou copies délivrées et signées par lui d'une ou plusieurs inscriptions, mentions, pré-notation ou radiations des parties, à moins que l'irrégularité provienne des désignations insuffisantes ne pouvant lui être imputées.

Titre 5 - Taxes de publicité foncière

Chapitre 1 - Assiette et liquidation

Art.91.- Les droits de publicité foncière sont assis et liquidés sur les bases suivantes :

- en matière d'immatriculation, sur la valeur vénale de l'immeuble à la date de la réquisition d'immatriculation ;
- en matière d'inscription d'un acte constitutif, translatif ou instinctif de droit, sur les sommes énoncées aux actes lorsqu'il s'agit de droits constitués, transmis ou éteints moyennant une remise

corrélative de somme d'argent ou, dans le cas contraire sur une inscription prise pour la garantie de remboursement ou de paiement d'une somme empruntée ou due, sur le montant de l'inscription ;

- pour la radiation du droit d'usage à temps, sur le montant du loyer ou de la redevance, augmenté des charges et afférent au temps du droit d'usage restant à courir ;
- pour le renouvellement d'une inscription, sur le montant de l'hypothèque.

Chapitre 2 - Taux

Art.92.- Les formalités accomplies par la Conservation des Hypothèques et de la Propriété Foncière donnent lieu à la perception de droits et frais fixes ou proportionnels.

Art.93.- Les droits proportionnels sont perçus au profit du budget de l'Etat et établis ainsi qu'il suit :

- les droits d'enregistrement conformément aux dispositions du tome 2 du Code Général des

Impôts, notamment celles se rapportant à la formalité fusionnée.

- les droits et frais de publicité foncière aux taux suivants :

- immatriculation : 5 %

- radiation : 3 %

- inscription : 3 %

- transcription : 5 %

- renouvellement hypothécaire : 3 %

Art.94.- Les frais fixes ou proportionnels sont perçus selon le tarif ci-après en fonction des actes. Ils sont affectés aux missions de contrôle sur le terrain, à la publication au journal officiel ou d'annonces légales et aux frais judiciaires.

- frais de dépôt du dossier : 20.000 FCFA
- frais de délivrance d'une copie ou duplicatum : 20.000 FCFA
- frais de conservation : 2 %
- frais de publication : 20.000 FCFA
- frais d'ordonnance d'immatriculation : 10.000 FCFA
- frais de rédaction des mentions requises : 5.000 FCFA/titre
- frais de recherche : 2.000 FCFA/an

A titre exceptionnel, sont délivrées gratuitement, les copies des titres fonciers qui sont demandées par les administrations publiques agissant dans un but d'utilité générale et pour les besoins de service.

Art.95.- Les droits et frais proportionnels visés aux articles 93 et 94 ci-dessus font l'objet d'un minimum de perception de 20.000 FCFA chacun.

Chapitre 3 - Recouvrement

Art.96.- Les droits et frais de publicité foncière sont payés par le requérant lors du dépôt des pièces nécessaires à l'accomplissement de la formalité requise.

Cependant, si le paiement des droits exigibles pour l'accomplissement d'une formalité requise par l'état n'incombe pas légalement à cette collectivité publique, il est sursis à la perception de ces droits dont le recouvrement est ultérieurement poursuivi contre la personne qui doit en supporter la charge.

Art.97.- Par dérogation aux dispositions du premier alinéa de l'article précédent, en cas d'inscription de l'hypothèque conservatoire, la liquidation et le paiement des droits proportionnels sont reportés à la date du dépôt de la décision statuant sur le fond et fixant le montant définitif de l'inscription.

Cependant, le Conservateur fait mention de cette hypothèque au livre foncier sans paiement de frais à la date de signification de cette inscription par le tribunal.

Le droit d'inscription liquidé sur le montant de l'ordonnance accordant l'hypothèque conservatoire est perçu au même moment que le droit de radiation liquidé sur le même montant :

- si la décision précitée statuant sur le fond donne mainlevée de l'hypothèque conservatoire;
- si l'ordonnance accordant ladite hypothèque est rétractée.

Titre 6 - Dispositions diverses

Chapitre 1 - Responsabilité des tiers

Art.98.- Les falsifications, contrefaçons ou altérations des titres de propriété, des copies délivrées par le Conservateur des Hypothèques et de la Propriété Foncière, l'usage de documents falsifiés, contrefaits ou altérés, sont punis conformément aux articles 147 et 148 du code pénal.

Art.99.- Est passible des peines prévues au Code pénal en cas de faux, sans préjudice des dommages et intérêts :

- quiconque fait inscrire un droit réel sur un titre ou copie de titre dont il n'a ni la propriété, ni la jouissance et quiconque accepte sciemment et en toute connaissance de cause un certificat d'inscription ainsi établi ;
- quiconque cède un titre de jouissance publié dont il n'est pas le titulaire et quiconque accepte sciemment cette cession ;
- quiconque frappé ou non d'incapacité, contracte avec une tierce personne à l'aide d'un titre appartenant à autrui.

Art.100.- Les officiers ministériels ayant participé à la rédaction d'actes entachés de vices peuvent, dans les conditions prévues par les textes en vigueur être poursuivis comme complices.

Art.101.- L'enlèvement et le déplacement des bornes fixant les limites des terres appartenant à autrui, autres que ceux effectués par les services techniques compétents, sont passibles des peines prévues par le code pénal, sans préjudice des dommages et intérêts.

Chapitre 2 - Consultation des registres fonciers

Art.102.- Toute personne habilitée peut obtenir les renseignements consignés aux livres fonciers ou figurant aux plans des immeubles immatriculés ou renfermés dans les dossiers correspondant aux titres fonciers et dans les archives.

Art.103.- Les intéressés présentent à cet effet au Conservateur des Hypothèques et de la Propriété Foncière, une réquisition tendant à la délivrance suivant le cas :

- d'un certificat constatant la concordance du titre foncier et de la copie dudit titre ;
- de la copie d'un titre foncier et des mentions qui y sont consignées ou des seules mentions généralement désignées dans la réquisition des intéressés ;
- d'un certificat de non-inscription ;
- de la copie authentique faisant foi en justice de tous les actes ou autres documents déposés au dossier d'un immeuble immatriculé ;
- de la copie des plans des immeubles immatriculés déposés dans les dossiers techniques.

Art.104.- Tout litige se rapportant à des propriétés immatriculées relève de la compétence des tribunaux hors les restrictions visées dans la présente loi.

Chapitre 3 - Sanctions

Art.105.- Toute personne qui, de bonne foi ou en cas de négligence, n'a pas régularisé sa situation est punie d'une pénalité de retard égale à 25% des droits et frais présumés.

Art.106.- Toute personne qui, au mépris des dispositions de la présente loi n'a pas de mauvaise foi, régularisé sa situation est punie d'une amende de 50 000 FCFA l'an sans préjudice du paiement du principal et de la pénalité de retard.

Chapitre 4 - Dispositions transitoires et finales

Art.107.- Les personnes physiques ou morales ayant possédé ou réalisé sur les fonds de terre, des constructions, ouvrages, investissements avant la promulgation de la présente loi sont maintenues dans leurs droits. Elles doivent demander dans le délai maximum de trois ans à compter de la publication de la présente loi, par dérogation aux dispositions de l'article 10 ci-dessus, la délivrance des titres fonciers. Les mêmes dispositions s'appliquent aux personnes physiques ou morales titulaires d'autres droits réels préexistants tels qu'usufruitiers, servitude ou bail emphytéotique.

Art.108.- Les procédures d'immatriculation en cours d'exécution à compter de la promulgation de la présente loi se dérouleront selon les règles précédemment en vigueur.

Art.109.- Des textes réglementaires détermineront, en tant que de besoin, les mesures de toute nature nécessaires à l'application de la présente loi.

Art.109.- Des textes réglementaires détermineront, en tant que besoin, les mesures de toute nature nécessaire à l'application de la présente loi.

Art.110.- Sont abrogées toutes les dispositions antérieures contraires à la présente loi, notamment celles du décret foncier du 28 mars 1899 et de la loi 52/83 du 21 avril 1983 portant Code domanial et foncier en République Populaire du Congo.

Les prix de l'immobilier, notamment à Brazzaville, fluctuent d'un quartier à l'autre.

| Prix de location des immeubles à Brazzaville en 2016 | | | | |
|---|-----------------------|-----------------------|--------------|------------------------------------|
| Désignation | Valeur en FCFA | Valeur en Euro | Année | commentaire |
| Bureau | m ² | 51,83 | 2016 | Au Centre ville par m ² |
| Commerce sur rue | m ² | 53,36 | 2016 | Au Centre ville par m ² |
| Maison meublée sans jardin | m ² | 41,16 | 2016 | 3 pièces sans jardin |

Source : enquête Agence pour la promotion des investissements (API) 2016.