

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 indécidités 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 indécidées, 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.

L O I

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^{er} :

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'investissement 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 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, 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 l'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'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 ».

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.