MINISTERE DE LA REFORME FONCIERE ET DE LA PRESERVATION DU DOMAINE PUBLIC

Décret n°2005-552du 07 novembre 2005 fixant les modalités d'attribution des biens immobiliers du domaine privé de l'Etat .

LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE,

Vu la Constitution ;
Vu la loi n° 9-2004 du 26 mars 2004 portant code du domaine de l'Etat;
Vu la loi n°10-2004 du 26 mars 2004 fixant les principes généraux applicables au régime domanial et foncier ;
Vu le décret n° 2005-02 du 7 janvier 2005 tel que rectifié par le décret n°2005-83 du 2 février 2005 portant nomination des membres du Gouvernement ;
Sur rapport du ministre de la réforme foncière et de la préservation du domaine public.
En Conseil des ministres,

DÉCRÈTE:

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article premier : Le domaine privé de l'Etat comprend tous les biens meubles, immeubles et droits réels immobiliers du domaine de l'Etat, des collectivités décentralisées et des établissements publics, qui en raison de leur nature et leur destination, ne sont pas considérés comme les dépendances du domaine public.

Article 2 : Les dépendances du domaine privé de l'Etat peuvent être attribuées par voie d'affectation, de cession, d'attribution en participation au capital des sociétés, d'échange, de superficie, d'autorisation provisoire d'occuper et de location ordinaire ou bail emphytéotique.

TITRE II : DES MODES D'ATTRIBUTION

Article 3 Les biens immobiliers du domaine privé de l'Etat peuvent être:
- affectés à des services publics ;
- cédés aux personnes morales de droit public ;
- attribués en jouissance ou en propriété aux personnes morales de droit privé ou aux personnes physiques ;
- attribués en participation au capital des sociétés avec droit de réincorporation au domaine privé de l'Etat en cas de dissolution, faillite ou liquidation des dites sociétés ;
- attribués en jouissance ou en propriété aux organismes internationaux dont le Congo est membre ;
- attribués en jouissance ou en propriété et sous réserve de réciprocité aux missions diplomatiques ou consulaires accréditées au Congo.

Chapitre I : De l'affectation

Article 4 : L'affectation est l'acte par lequel l'Etat met à la disposition d'une collectivité locale ou d'un établissement public une dépendance de son domaine privé.

Article 5 : Tout service public désireux de bénéficier de l'affectation d'un terrain domanial, en fait la demande au préfet du département ou au maire du lieu de situation de l'immeuble.

La demande doit comporter tous les éléments permettant d'apprécier le programme à réaliser.

Dès réception de la demande, le préfet ou le maire convoque la commission d'évaluation des biens du domaine de l'Etat. La commission procède à une visite des lieux. L'administration du cadastre établit un plan de délimitation.

Les observations éventuelles formulées par les membres de la commission, font l'objet d'un procès verbal distinct.

Le dossier ainsi constitué est transmis au ministre chargé des finances, qui le soumet au Conseil des ministres. L'affectation est prononcée par décret pris en Conseil des ministres.

Article 6 : Dès notification du décret d'affectation, le service public demandeur prend possession du terrain s'il est libre de toute occupation. En cas de déguerpissement des occupants, les frais y afférents sont à la charge du bénéficiaire.

En cas de non utilisation du terrain dans les trois années qui suivent l'affectation, sa désaffectation est prononcée par décret pris en Conseil des ministres sur rapport du ministre chargé des finances.

Article 7 : Les terrains du domaine privé de l'Etat non affectés ou désaffectés peuvent être aliénés par voie de vente, cession ou échange.

Section 1 : De la vente par adjudication

Article 8 : L'aliénation d'un immeuble du domaine privé de l'Etat a lieu par adjudication conformément aux articles 83 et 84 de la loi n°9-2004 du 26 mars 2004 portant code du domaine de l'Etat.

Section 2 : De la cession aux personnes morales de droit public

Article 9 : L'Etat peut céder à titre gratuit ou onéreux des dépendances de son domaine privé aux personnes morales de droit public.

La personne morale de droit public intéressée adresse une demande au ministre chargé des finances conformément à l'article 7 du présent décret.

Article 10 : La cession est prononcée par décret pris en conseil des ministres. Ce décret indique la nature de la cession ainsi que les diverses obligations du cessionnaire.

En aucun cas, le cessionnaire ne doit changer la destination indiquée dans l'acte de cession.

Section 3 : De l'attribution en participation au capital des sociétés

Article 11 : Toute personne morale de droit public qui désire participer à la formation ou à l'augmentation du capital d'une société par

apport des biens immobiliers prélevés au domaine privé de l'Etat doit adresser un dossier en quatre exemplaires au ministre chargé des finances.

Article 12 : Le dossier doit comprendre :
- une demande motivée émanant de la personne morale de droit public;
- le titre foncier ;
- l'évaluation foncière des mises en valeur ;
- le projet du plan de morcellement dûment établi par le service du cadastre et de la topographie.

Article 13 : Dès réception du dossier, le ministre chargé des finances saisit, pour avis, la commission d'évaluation des biens du domaine de l'Etat.

Article 14 : Après- avis technique favorable, le dossier est communiqué au ministre chargé des finances qui le soumet, en dernier ressort, au Conseil des ministres.

L'attribution en participation au capital des sociétés est prononcée en Conseil des ministres. Ce décret est soumis à la publicité foncière.

Article 15 : Les dotations des biens du domaine privé de l' Etat ou d'une collectivité décentralisée faites à une entreprise publique deviennent propriété de celle-ci et sont immédiatement intégrés dans son patrimoine.

Article 16 : Les biens dépendant du domaine public de l'Etat ou d'une collectivité décentralisée ne peuvent faire l'objet que d'un transfert de gestion.

Article 17 : En cas de dissolution de l'entreprise publique, les biens dont la gestion a été transférée par les personnes publiques conservent leur statut de dépendance du domaine public et demeurent inaliénables, incessibles, insaisissables et imprescriptibles.

Article 18 : Les biens visés à l'article 17 du présent décret, ne doivent pas être incorporés dans le patrimoine de l'entreprise, ni inscrits à son bilan.

En cas de dissolution de l'entreprise publique, l' Etat ou la collectivité décentralisée reprend l'usage de la dépendance par le biais du service du domaine, conformément à l'article 71 du code du domaine de l'Etat.

Section 4 : De l'attribution en jouissance aux personnes physiques ou morales de droit privé

Article 19 : Les dépendances du domaine privé non affectées ou désaffectées peuvent être attribuées en jouissance aux personnes physiques ou morales qui en font la demande.

Article 20 : L'attribution en jouissance des dépendances du domaine privé a lieu par voie de bail ordinaire ou emphytéotique.

Article 21 : Toute personne désirant prendre à bail une dépendance du domaine privé de l'Etat, adresse un dossier au ministre chargé des finances par voie hiérarchique.

Ce dossier comprend :
- une demande légalisée timbrée ;
- une copie certifiée conforme d'une pièce d'identité ;
- un exemplaire des statuts lorsqu'il s'agit d'une société ;
- une procuration, si le preneur est un mandataire ;
- quatre exemplaires du plan de délimitation du terrain ;
- un planning des travaux de mise en valeur ainsi qu'un plan réalisé.

Article 22 : La conclusion du bail est 'faite par arrêté du ministre chargé des finances.

Section 5 : De l'attribution en jouissance ou en propriété aux organismes internationaux et missions diplomatiques ou consulaires

Article 23 : Les organismes internationaux dont le Congo est membre, peuvent devenir propriétaires ou locataires des terrains domaniaux.

Dans le cas d'une mission diplomatique ou consulaire de tels avantages ne sont consentis que sous réserve de réciprocité.

La décision de consentir le bail ou la propriété est prise par décret en Conseil des ministres.

Section 6 : De l'échange

Article 24 : Il peut être procédé à l'échange d'un immeuble bâti ou non bâti du domaine privé de l' Etat contre des biens de même nature appartenant aux personnes morales de droit privé ou aux personnes physiques.

Les immeubles objet de l'échange sont préalablement évalués contradictoirement par la commission d'évaluation des biens du domaine de l'Etat et la personne morale ou physique.

En cas de différence de valeur, une soulte est stipulée au profit ou à la charge de l' Etat.

Article 25 : Le dossier de demande d'échange est adressé au ministre chargé des finances par voie hiérarchique.

Le dossier de demande d'échange est constitué des pièces énumérées à l'article 13 du présent décret.

Section 7 : Des dons et legs

Article 26: Outre les formes d'appropriation immobilière prévues par les textes en vigueur, l'Etat, la collectivité décentralisée ou l'établissement public peut acquérir des biens et droits réels immobiliers qui lui sont offerts sous forme de dons ou de legs, par une personne physique ou morale congolaise ou étrangère.
Les dons et legs avec ou sans charges sont acceptés par arrêté du ministre chargé des finances.
Toutefois, les biens immobiliers ainsi incorporés au domaine privé de l'Etat doivent faire l'objet de, la publicité foncière.

Chapitre III : Des baux immobiliers

Section 1 : Du bail ordinaire

Article 27 : Le bail ordinaire confère au preneur un droit de jouissance pour une durée ne pouvant excéder dix huit ans. Il est consenti aux conditions suivantes :
- obligation de mise en valeur ;
- obligation par le preneur de supporter toutes les charges relatives à l'immeuble et notamment de payer les contributions foncières et les taxes accessoires ;
- possibilité pour les agents de l'Etat habilités à cet effet de visiter l'immeuble pour contrôler l'exécution des obligations imposées au preneur;
- interdiction de céder son droit au bail, ou de consentir une sous-location sans autorisation préalable.

Article 28 : Le preneur peut renoncer au bail. Il ne peut le faire qu'après règlement des loyers échus et moyennant un préavis de six mois. En cas de renonciation, le preneur doit laisser l'immeuble dans l'état où i l se trouve.

Toutefois, l'Etat peut exiger la remise des lieux dans l'état où ils se trouvaient en début du bail. En cas de carence du preneur, l' Etat peut exécuter les travaux nécessaires aux frais de celui-ci.

Article 29 : Le bail peut être résilié par l'Etat, sans indemnité pour inexécution par le preneur de ses obligations. La résiliation est prononcée par arrêté du ministre chargé des finances trois mois après mise en demeure par lettre recommandée ou par exploit d'huissier resté sans effet. Le preneur est tenu de libérer l'immeuble dans un délai de trois mois à compter de la notification de l'arrêté prononçant la résiliation. Passé ce délai, il est procédé à son expulsion par simple ordonnance de référé.

Toute convention passée par le preneur en violation des dispositions de l'article 26 du présent décret est nulle de plein droit, il entraîne la résiliation immédiate et sans indemnité du bail. Il est procédé le cas échéant, à l'expulsion du preneur et de tous les occupants de son chef.

Section 2 : Du bail emphytéotique

Article 30 : Le bail emphytéotique confère au preneur ou emphytéote, un droit réel immobilier susceptible notamment d'hypothèque. Il est consenti pour une durée comprise entre dix huit ans et quatre vingt dix neuf ans, sous condition résolutoire de mise en valeur dans un délai déterminé, et aux conditions suivantes:
- paiement du loyer d'avance ;
- paiement de toutes les charges locatives ;
- maintien des lieux loués en parfait état de propriété.,
- à l'expiration du bail, l'Etat exerce le droit de préemption sur tous les aménagements, constructions et installations réalisés.

Article 31 : L'emphytéote peut entreprendre sur le fonds tous les travaux qu'il veut, transformer les bâtiments, en construire de nouveaux. Toutefois, il est interdit au preneur de diminuer la valeur des fonds. Toutes les améliorations, constructions et tous autres investissements faits par le preneur restent en l'état à la fin du bail sans indemnité.

Article 32 : Le bail emphytéotique est consenti moyennant paiement, à la caisse du receveur des domaines, d'une redevance annuelle forfaitaire fixée conformément aux textes en vigueur.

Article 33 : La transcription du bail emphytéotique sur les registres fonciers est obligatoire. Il est délivré à l'emphytéote, un certificat de propriété, après paiement des frais de transcription calculés comme en matière d'immatriculation.

Article 34 : En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique pendant la durée du bail, le preneur pourra prétendre à une indemnité dans les conditions prévues par la loi.

Article 35 : Le preneur ou l'emphytéote peut être autorisé à céder son droit au bail, ou à sous-louer une partie de l'immeuble.

Il peut renoncer au bail dans les conditions prévues à l'article 28 du présent décret.

Article 36 : L'emphytéose cesse de produire ses effets à la fin de la durée du bail. Toutefois, l'emphytéote peut renoncer au bail dans les conditions prévues à l'article 28 du présent décret.

Article 37 : A défaut de paiement de la redevance pendant un an, l'Etat est autorisé, après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ou par toute autre voie de droit restée sans effets, à faire prévaloir par les tribunaux, la résolution de l'emphytéose.

Article 38 : L'Etat peut également demander la résolution en cas de détérioration grave causée aux fonds par l'emphytéote et dûment constatée par les services compétents, ou d'inexécution de condition particulière imposée dans l'emphytéose.

TITRE II : DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

Article 39 : Les actes de gestion du domaine privé de l'Etat sont faits en la forme administrative.

Article 40 : Les biens, affectés conformément au présent décret n'entraînent pas l'aliénation des ressources du sous-sol dont la propriété appartient à l' Etat.

Article 41: L'occupation du domaine privé de l'Etat donne lieu à la perception de loyers et redevances dont les taux par mètre carré sont fixés par la loi des finances.

Article 42: Les affectations et cessions peuvent être accordées à titre gratuit aux personnes morales de droit public n'ayant pas d'autonomie financière et aux organismes internationaux, missions diplomatiques ou consulaires, sous réserve de réciprocité.

Article 43: Le présent décret qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, sera enregistré, publié au Journal Officiel et communiqué partout où besoin sera.

Fait à Brazzaville, le 07 novembre 2005

Par le Président de la République,

Denis SASSOU N'GUESSO.

Le ministre de la réforme foncière et de la préservation du domaine public,

Lamyr NGUELE

Le ministre de l'économie, des finances et budget,

Pacifique ISSOIBEKA

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

Le ministre de l'administration du territoire et de la décentralisation,