PARTIE OFFICIELLE

- LOIS -

Loi n° 24 – 2008 du 22 septembre 2008 portant régime foncier en milieu urbain.

L'Assemblée nationale et le Sénat
ont délibéré et adopté ;

Le Président de la République promulgue la loi
dont la teneur suit :

Chapitre I : Dispositions générales

Article premier : La présente loi détermine le régime foncier en milieu urbain.

Article 2 : Tous les biens fonciers situés à l'intérieur du périmètre de la commune ou de l'agglomération urbaine délimitée par un document d'urbanisme et destinés principalement à l'habitation et aux activités liées à la vie urbaine font partie de l'espace foncier urbain.

Article 3 : L'espace foncier urbain comprend :
- le domaine foncier de l'Etat ;
- le domaine foncier des collectivités locales ;
- le domaine foncier des établissements publics ;
- le patrimoine foncier des personnes physiques ou morales de droit privé.

Chapitre II : De la définition des espaces fonciers urbains et des droits réels immobiliers

Article 4 : Le domaine foncier est constitué par l'ensemble des terres et terrains qui sont affectés à l'usage du public ou considérés comme bien public par nature ou par destination.

Article 5 : Le patrimoine foncier urbain est l'ensemble des terres et terrains appropriés selon les règles du Code civil du régime de l'immatriculation ou de reconnaissance et de constatation des droits fonciers coutumiers.

Article 6 : Les différents droits réels immobiliers sont :
- la propriété ;
- l'usufruit ;
- le droit d'usage et d'habitation ;
- le droit de superficie ;
- l'emphytéose ;
- le bail à construction ;
- l'hypothèque ;
- le privilège ;
- l'antichrèse ;
- la servitude foncière.

Les dispositions du Code civil et du Code rural sont applicables aux régimes des différents droits réels énumérés ci-dessus en tout ce qu'elles ont de compatible avec la présente loi.

Article 7 : La propriété est le droit de jouir et de disposer de ses biens immobiliers de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et règlements en vigueur.

Article 8 : L'usufruit est le droit de jouir d'un bien immobilier dont une autre personne a la propriété, comme le propriétaire lui-même, à charge pour elle de conserver la substance. L'usufruit peut également résulter des dispositions de la loi.

Article 9 : Le droit d'usage est le droit de se servir d'un bien immeuble et d'en percevoir les fruits dans les limites de ses besoins et de ceux de sa famille. Il s'établit par convention.

Le droit d'habitation est le droit d'occuper des locaux pour y demeurer avec sa famille. Il s'établit par convention.

Article 10 : Le droit de superficie consiste dans le fait de posséder des constructions, ouvrages ou plantations sur un fonds appartenant à autrui ou d'être autorisé à en établir. Le titulaire peut grever de servitudes des biens qui font l'objet de son droit, mais seulement dans les limites qui lui sont imposées par l'exercice de ce droit.

Article 11 : L'emphytéose est un bail de longue durée de dix-huit (18) ans au moins et de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans au plus, passé entre le bailleur et le preneur.

L'emphytéose a pour effet de conférer au contractant un droit de jouissance sur les terres du bailleur, avec droit de propriété des installations et ouvrages réalisés par lui.

Article 12 : Le bail à construction constitue un bail pour lequel le preneur s'engage à titre principal à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

Le bail à construction est consenti par ceux qui ont le droit d'aliéner et dans les mêmes conditions de forme. Il est conclu pour une durée comprise entre dix-huit ans et quatre-vingt-dix-neuf ans.

Les parties contractantes conviennent de leurs droits respectifs de propriété sur les constructions existantes et sur les constructions édifiées. A défaut d'une telle convention, le bailleur en devient propriétaire en fin de bail et profite des améliorations.

Article 13 : L'hypothèque est une sûreté réelle permettant au créancier, s'il n'est pas payé à l'échéance, de saisir le droit réel affecté en quelque main qu'il se trouve, de la faire vendre et de se faire payer sur le prix de la vente. Elle est conventionnelle, légale ou judiciaire.

Article 14 : Le privilège est un droit que la qualité de la créance donne à un créancier d'être payé sur le prix de vente d'un ou plusieurs biens du débiteur par préférence à d'autres créanciers, même hypothécaires.

Article 15 : L'antichrèse est un contrat par lequel le constituant se dessaisit, au profit du créancier, d'un droit immobilier qu'il lui donne en garantie avec transfert du droit de jouissance.

Article 16 : La servitude foncière est une charge imposée à un immeuble appelé fonds servant, pour l'utilité et au profit d'un autre immeuble, appartenant à un propriétaire distinct, appelé fonds dominant.

Article 17 : Les droits réels énumérés à l'article 6 de la présente loi ne produisent d'effet à l'égard des tiers que dans la mesure où ils ont été rendus publics dans les formes, conditions et limites fixées par la loi sur la propriété foncière sans préjudice des droits et actions des parties, pour l'exécution de leurs conventions.

Chapitre III : Des interventions de la puissance publique

Article 18 : L'Etat dispose des terres du domaine foncier urbain en vue d'en assurer une utilisation et une mise en valeur rationnelle conformément aux documents d'urbanisme.

Article 19 : Lorsque l'Etat ou les collectivités locales veulent mobiliser les espaces fonciers des personnes privées pour cause d'utilité publique, ils doivent recourir à la procédure d'expropriation telle que prévue par la loi portant expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 20 : Dans le but de lutter contre l'accaparement et la spéculation foncière, et de protéger les intérêts des individus, un décret en Conseil des ministres fixe les conditions de réalisation des différents types d'intervention de la puissance publique dans le cadre de la mise en oeuvre des documents d'urbanisme.

Article 21 : Les différents types d'intervention en matière de mise en œuvre des plans d'aménagement sont :
- le lotissement ;
- la restructuration ;
- le remembrement urbain ;
- la restauration immobilière ;
- la rénovation urbaine ;
- la résorption de l'habitat insalubre.

Article 22 : Le lotissement a pour objet la division par les services compétents d'un terrain nu en plusieurs lots équipés destinés à l'habitation et aux activités connexes.

Article 23 : La restructuration est l'opération qui consiste à réorganiser et équiper une partie du tissu urbain.

Article 24 : Le remembrement urbain consiste à regrouper des parcelles de terrains dans un périmètre bien défini afin de les rendre aptes à recevoir des constructions types.

Article 25 : La restauration immobilière vise la sauvegarde et la mise en valeur des immeubles défectueux.

Article 26 : La rénovation urbaine est une opération de réaménagement destinée à remplacer des immeubles défectueux.

Article 27 : La résorption de l'habitat insalubre consiste à supprimer un ou plusieurs immeubles déclarés impropres à l'habitation par les services compétents.

Article 28 : Un décret en Conseil des ministres précise les conditions d'élaboration des types d'intervention visés à l'article 21 de la présente loi.

Article 29 : Les aménagements urbains se font à l'aide des schémas directeurs d'urbanisme, des plans directeurs d'urbanisme et des plans d'urbanisme de détail.

Article 30 : Le schéma directeur d'urbanisme est un instrument de planification à moyen et long terme du développement des agglomérations urbaines. Il détermine la destination générale des terres dans le périmètre urbain et son arrière-pays et localise les zones à urbaniser en priorité ou à protéger en raison de leur spécificité.

Article 31 : Le plan directeur d'urbanisme détermine l'aménagement et l'équipement de l'agglomération ainsi que les modalités précises d'utilisation des sols, en donnant des affectations à l'espace, notamment en fixant les types d'occupation ou d'utilisation qui peuvent y être admis ou interdits. Il est conforme au schéma directeur.

Article 32 : Le plan d'urbanisme de détail précise à grande échelle l'aménagement et l'équipement d'une zone ou d'un secteur, ainsi que les règles d'utilisation des sols. Il est conforme au schéma directeur d'urbanisme et au plan directeur d'urbanisme lorsque de tels documents ont été préalablement approuvés.

Chapitre IV : Des zones d'aménagement urbain.

Article 33 : Les zones d'aménagement urbain peuvent être créées dans les communes et les agglomérations urbaines.

Article 34 : Les différentes zones d'aménagement urbain sont :
- la zone à urbaniser en priorité ;
- la zone d'aménagement concertée ;
- la zone d'aménagement différée ;
- la zone d'intervention foncière ;
- la zone d'environnement protégée.

Article 35 : La zone à urbaniser en priorité est une aire territoriale créée en vue d'établir d'importants ensembles d'habitation, des quartiers nouveaux ou même des villes nouvelles. Elle doit être réalisée à court terme.

Les collectivités publiques ou leurs concessionnaires disposent d'un droit de préemption sur cette zone.

La création des zones à urbaniser par priorité vise à accroître et à accélérer la construction, à urbaniser de manière rationnelle les agglomérations urbaines et à lutter contre la spéculation foncière.

Article 36 : La zone d'aménagement concertée est une aire territoriale à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public peut intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment ceux que cette collectivité ou cet établissement public a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Article 37 : La zone d'aménagement différée est une aire territoriale déterminée en vue notamment de la création ou de la rénovation des secteurs urbains, de la création des zones d'activité ou de la constitution de réserves foncières, et à l'intérieur de laquelle les collectivités publiques, certains établissements publics ou des sociétés d'économie mixte concessionnaires disposent d'un droit de préemption.

Article 38 : La zone d'intervention foncière est une aire territoriale instituée de plein droit sur l'étendue des zones urbaines, dans le but de lutter contre la ségrégation sociale dans l'urbanisme, plus particulièrement dans les communes et les agglomérations urbaines où les prix des terrains sont extrêmement élevés, et à l'intérieur de laquelle s'exerce le droit de préemption.

Article 39 : La zone d'environnement protégée est une aire territoriale créée en vue d'assurer la protection de l'environnement et la préservation des espaces naturels, dans le cadre d'une politique de protection et de gestion des secteurs sensibles contre une urbanisation incontrôlée.

Article 40 : Un décret en Conseil des ministres détermine les conditions de création des zones d'aménagement urbain.

Article 41 : La durée de validité de l'acte créant une zone d'aménagement urbain est de quatorze ans. A l'issue de ce délai, l'acte devient caduc et n'est plus opposable aux tiers.

Article 42 : Le droit de préemption ne peut être institué que dans les communes dotées d'un plan directeur d'urbanisme.

Article 43 : Le droit de préemption est exercé en vue de la réalisation des actions ou opérations d'aménagement, notamment :

- la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat ;
- l'organisation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ;
- le développement des loisirs et du tourisme ;
- la réalisation des équipements collectifs ;
- la lutte contre l'insalubrité ;
- la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine bâti et non bâti.

Article 44 : Le droit de préemption vise tout immeuble ou ensemble de droits donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non.

Article 45 : Toute aliénation volontaire à titre onéreux, tout échange amiable avec ou sans soulte est subordonné au respect du droit de préemption de l'Etat et des collectivités locales.

Article 46 : Les modalités d'institution et d'exercice du droit de préemption sont déterminées par décret en Conseil des ministres.

Chapitre V : De la propriété des espaces fonciers urbains

Article 47 : La propriété sur les terres ou terrains du domaine foncier urbain s'acquiert conformément aux dispositions du Code civil.

La propriété des terres ou terrains, objets des droits fonciers coutumiers est reconnue et doit faire l'objet d'une immatriculation conformément aux dispositions de la loi sur la propriété foncière, après mise en valeur dûment constatée.

Article 48 : Les terrains du patrimoine foncier des personnes physiques ou morales de droit privé doivent être immatriculés. Les frais d'immatriculation sont à la charge des requérants.

Article 49 : La propriété sur les terres ou le patrimoine foncier urbain s'acquiert conformément aux dispositions du régime de la propriété foncière et du Code civil.

Article 50 : Les biens du domaine foncier urbain tels que définis à l'article 4 de la présente loi sont gérés conformément aux dispositions du Code du domaine de l'Etat.

Article 51 : Dans les zones urbaines destinées à l'habitation, objets de lotissement public, les attributions des terrains à bâtir se font sur la base de dossiers de demande adressés, à cet effet, à l'autorité locale.

Article 52 : Dans les lotissements privés, les acquisitions se font selon les règles du Code civil. Une liste nominative des attributaires indiquant les lots attribués et leur superficie est adressée au service du domaine foncier et du cadastre pour la mise à jour du fichier des acquéreurs.

Article 53 : Tout lotissement doit répondre aux exigences du cahier des charges établi à cet effet, conformément au plan d'urbanisme de détail.

Article 54 : Dans les centres urbains, les terres réservées par le plan d'urbanisme de détail au commerce, à l'industrie, à l'artisanat ou aux professions libérales sont attribuées par une commission d'attribution mise en place, après examen des dossiers de demande.

Article 55 : Indépendamment des clauses du cahier des charges, tout attributaire est tenu au respect des règlements d'urbanisme, de voirie et d'hygiène.

Article 56 : Les terres et terrains urbains destinés à la promotion immobilière ou foncière doivent faire l'objet du cahier des charges.

Article 57: Toute personne morale ayant pour objet la promotion immobilière ou foncière, et désirant occuper ou aménager des terrains pour la construction d'immeubles destinés aux logements et/ou aux bureaux, adresse au ministre chargé des affaires foncières un dossier conforme aux dispositions de l'article 43 de la présente loi.

Un arrêté du ministre chargé des affaires foncières fixe les pièces constitutives du dossier.

Chapitre VI : Des organes de gestion des espaces fonciers urbains

Article 58 : Il est créé dans les agglomérations urbaines, les organes de gestion des espaces fonciers urbains suivants :

- la commission de gestion foncière urbaine ;
- la commission de constatation des droits coutumiers et des mises en valeur ;
- la commission technique d'urbanisme.

Article 59 : Les attributions, la composition et le fonctionnement des différentes commissions sont déterminés par décret en Conseil des ministres.

Chapitre VII : Des dispositions financières et fiscales

Article 60 : Le droit d'utiliser des terres du domaine foncier est consenti moyennant le paiement des taxes et redevances fixées par la loi de finances.

Article 61 : Les terres ou terrains du patrimoine foncier urbain inscrit au registre de la propriété foncière conformément à l'article 48 de la présente loi sont soumis à l'impôt foncier.

Article 62 : En cas de non-paiement des taxes et redevances prévues à l'article 60 de la présente loi, les terrains concernés feront l'objet d'un retour au domaine après une mise en demeure dûment notifiée.

Chapitre VIII : Des dispositions applicables aux missions diplomatiques et aux personnes de nationalité étrangère.

Article 63 : Les personnes physiques ou morales de nationalité étrangère désirant investir au Congo, ainsi que les missions diplomatiques et consulaires et les organisations internationales, peuvent conclure des baux ou acquérir des propriétés immobilières, sauf dans les zones frontalières.

Les actes établis à cet effet doivent, sous peine de nullité, être revêtus :

- du visa du ministre chargé du domaine en ce qui concerne les personnes physiques ;
- du visa du ministre chargé des affaires étrangères et du ministre chargé du domaine en ce qui concerne les missions diplomatiques et consulaires et les organisations internationales.

Toutefois, l'acquisition des propriétés immobilières par les personnes physiques ou morales de nationalité étrangère, les missions diplomatiques et consulaires accréditées au Congo, ne peut être autorisée que sous condition de réciprocité.

Article 64 : La superficie totale cessible ne saurait dépasser 10.000 mètres carrés pour chaque mission, sauf dérogation spéciale accordée par le Gouvernement sur proposition du ministre des affaires étrangères.

Article 65 : En cas de revente, l'Etat jouit d'un droit de préemption sur le rachat de l'immeuble compte tenu du prix initial, de la mise en valeur réalisée et de l'amortissement.

Les actes établis à cet effet doivent, sous peine de nullité, être soumis au visa préalable du ministre chargé du domaine.

Article 66 : Les acquisitions visées à l'article 63 de la présente loi n'entraînent pas l'aliénation des ressources du sous-sol.

Article 67 : Les acquisitions d'une superficie de un à cinq hectares sont accordées par l'autorité municipale ou de l'agglomération urbaine.

Les acquisitions des terrains urbains allant de cinq à dix hectares sont autorisées par arrêté conjoint du ministre chargé des affaires foncières et du ministre chargé de l'administration du territoire.

Au-delà de ces dimensions, l'attribution des terrains urbains relève de la compétence du Conseil des ministres sur rapport conjoint du ministre chargé des affaires foncières et du ministre chargé de l'administration du territoire.

Chapitre IX : Dispositions transitoires et finales

Article 68 : Les droits de propriété des terres du patrimoine foncier urbain acquis antérieurement à la présente loi sont conservés et doivent être transformés en titre de propriété conformément aux dispositions de la loi n° 10-2004 du 26 mars 2004 portant principes généraux applicables aux régimes domanial et foncier.

Article 69 : A compter de la promulgation de la présente loi, seuls les droits réels immatriculés sont opposables aux tiers.

Article 70 : La présente loi, qui abroge toutes dispositions

antérieures contraires, sera publiée au Journal officiel et exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Brazzaville, le 22 septembre 2008

Par le Président de la République,

Denis SASSOU N'GUESSO

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

Lamyr NGUELE

Le ministre d'Etat, ministre du plan et de l'aménagement du territoire,

Pierre MOUSSA

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

Raymond MBOULOU

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

Claude Alphonse N'SILOU

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

Pacifique ISSOÏBEKA