

**14 février 1956. – DÉCRET abrogeant et remplaçant le décret du 31 mars 1926 sur les droits d'enregistrement en matière foncière.**

Mise à jour avec - *Décr. du 12 septembre 1956.* - *Décr. du 24 février 1958.* - *L. du 17 mai 1962* - l' O.-L. 70-082 du 30 novembre 1970,

**Art. 1<sup>er</sup>.** — Les droits d'enregistrement sont fixes ou proportionnels.

**Art. 2.** . — Les droits fixes sont:

*a)* pour la création du certificat d'enregistrement ne comportant qu'une page d'écriture: Z. 25

*b)* pour chaque page ou partie de page supplémentaire: Z. 15

*c)* pour chaque annexe: Z. 15

*d)* pour l'inscription ou la radiation d'un droit réel: Z. 25

*e)* pour le renouvellement de l'inscription d'une hypothèque ainsi que pour l'inscription d'un contrat de location: Z. 15

*f)* pour toute autre inscription, mention, annotation ou annulation d'inscription ou de mention effectuée postérieurement à la création d'un certificat d'enregistrement: Z. 15

À l'exception de l'hypothèque conventionnelle, n'est pas soumise au droit prévu au littéra *d)* ci-dessus l'inscription prise au moment de la création du certificat.

Les perceptions prévues aux littéras *a)* à *c)* sont doublées pour la création d'un nouveau certificat d'enregistrement en remplacement d'un certificat détruit ou perdu.

**Art. 3.** — Les droits proportionnels sont perçus suivant le tarif établi aux articles suivants.

**Art. 4.** — Le droit est fixé à 6 p.c. pour la mutation de toute propriété immobilière ou part de propriété déjà enregistrée.

**Art. 5.** — Est considérée comme mutation, passible du droit de 6 p.c. prévu ci-dessus, l'acquisition en propriété privative sur base d'un contrat, quelles que soient sa nature ou sa qualification, par une ou plusieurs personnes agissant en commun d'un ou de plusieurs étages ou parties d'étages d'un bâtiment.

**Art. 6.** — Lorsqu'une mutation par décès s'effectue au nom d'un successeur en ligne directe ou du conjoint, le droit fixé à l'article 4 se réduit à 3p.c.

Le juge mentionne dans le dispositif de l'ordonnance d'investiture la qualité des successeurs visés à l'alinéa précédent.

**Art. 7.** — Par dérogation à l'article 4, lorsque l'immeuble a été enregistré au nom de copropriétaires indivis, la mutation ultérieure en vertu d'un partage ou par suite de cession de parts entre les copropriétaires, ne donne lieu qu'à la perception d'un droit de 1,50 p.c. de la valeur de chacune des parts qui font l'objet de la mutation.

**Art. 8.** *art. 2, 4<sup>o</sup>.* — Si l'un des co-partageants avait acquis conventionnellement une part indivise de l'immeuble, le droit de 6 p.c. est perçu sur la valeur de l'immeuble ou de la part dont la mutation est opérée en son nom, sauf déduction du droit proportionnel déjà payé du chef de l'acquisition de la part indivise avec toutefois un minimum de 1,50 p.c.

Cette disposition est applicable dans le cas où la totalité ou une partie de l'immeuble est attribuée par l'effet de la cession ou du partage ultérieur, aux héritiers ou légataires du co-partageant susmentionné.

**Art. 9.** — La disposition de l'article 5 n'est pas applicable:

1o à la mutation ensuite de laquelle deux ou plusieurs personnes qui sont propriétaires indivises d'un terrain, soit par succession, soit depuis plus de trois ans à tout autre titre, acquièrent la propriété privative d'un ou de plusieurs étages ou parties d'étages d'un bâtiment érigé sur ce terrain;

2o à l'attribution par voie de partage de la propriété privative d'un ou de plusieurs étages ou parties d'étages lorsque ces étages ou parties d'étages ou tout le bâtiment dont ils font partie étaient devenus la propriété indivise des copartageants à la suite d'une mutation entre vifs ou par décès et ont donné lieu à la perception, sur la totalité des biens attribués, d'un des droits proportionnels prévus pour les mutations immobilières.

**Art. 10.** . — Le droit est fixé à 6 p.c. pour la constitution ou la mutation de tout usufruit ou nue-propriété de biens immeubles et à 1 p.c. pour la constitution ou la mutation de tout droit d'emphytéose ou de superficie.

Toutefois, la constitution d'un usufruit, d'un droit d'emphytéose ou de superficie sur un immeuble non enregistré ne donne lieu à la perception d'aucun droit proportionnel.

**Art. 11.** — Le droit est fixé à 3p.c. pour la mutation de toute propriété immobilière ou part résultant de l'apport, à une société civile ou commerciale, dotée de la personnalité juridique, de biens immeubles situés au Zaïre fait soit lors de la constitution de la société soit ultérieurement.

**Art. 12.** — Par dérogation à l'article précédent, si l'apport est rémunéré à concurrence de plus de la moitié de sa valeur conventionnelle autrement que par l'attribution de droits sociaux, l'apport est, dans la mesure de cette rémunération, soumis au droit de 6 p.c.

**Art. 13.** — Le droit de 3p .c. est réduit à 1,20 p.c. quant aux mutations opérées lors de la transformation d'une société en une autre d'une espèce différente, toutes deux étant dotées de la personnalité juridique, à condition que le terme d'existence de la société nouvelle ne soit pas plus éloigné que celui de la société ancienne.]

Cette réduction est applicable même lorsque la transformation est réalisée par voie de liquidation suivie de constitution d'une société nouvelle, pourvu que cette reconstitution soit prévue dans l'acte de mise en liquidation et soit réalisée dans les quinze jours après le dit acte.

— Toutefois le droit de 3p .c. est perçu sur les apports de biens nouveaux effectués à l'occasion de la transformation.

**Art. 14.** . — Le droit de 3p .c. est réduit à 1,20 p.c. quant aux mutations opérées lors de la fusion de sociétés dotées de la personnalité juridique, que cette fusion ait lieu par voie de création d'une société nouvelle ou par voie d'absorption.

Cette réduction est subordonnée à la condition qu'en cas de fusion par création d'une société nouvelle, le terme d'existence de cette dernière ne soit pas plus éloigné que celui des sociétés fusionnées et qu'en cas d'absorption, le terme d'existence de la société absorbante ne dépasse que deux années au maximum celui des sociétés absorbées.

— Toutefois le droit de 3p .c. est perçu sur les apports faits par des personnes autres que les sociétés fusionnées ou absorbées.

**Art. 15.** — Le droit est fixé à deux makuta trente sengi par zaïre des sommes pour lesquelles il est pris inscription hypothécaire à l'exception de l'inscription prise en vertu du contrat tacite d'hypothèque.

Le droit visé au premier alinéa du présent article couvre toute constitution d'hypothèque qui serait consentie dans la suite pour sûreté de la même somme.

**Art. 16.** . — Lorsqu'une inscription hypothécaire est prise pour sûreté d'un prêt destiné à servir soit à l'achat de l'immeuble grevé, soit à la construction de cet immeuble, elle est exonérée du droit prévu à l'article 15 sur une somme de 2.500 Z. des sommes pour lesquelles il est pris inscription, montant majoré éventuellement de dix pour cent par personne à charge.

Une réduction de 1 p.c. par personne à charge est, en outre, accordée sur le montant du droit proportionnel dû pour l'inscription de l'hypothèque prise pour sûreté des sommes dépassant 2.500 Z.

**Art. 17.** — Par personne à charge, il faut comprendre le conjoint du débiteur et leurs enfants ainsi que les ascendants des deux époux pour autant qu'ils n'aient pas de revenus propres et qu'ils résident effectivement sous le toit du débiteur.

**Art. 18.** — L'exonération et la réduction prévues à l'article 16 sont subordonnées aux conditions ci-après:

1o que le débiteur hypothécaire et son conjoint ne possèdent pas, à l'époque de l'inscription, d'autre immeuble situé en République du Zaïre;

2o qu'avant l'expiration d'un délai de deux ans à dater de l'inscription hypothécaire, l'immeuble soit occupé par le débiteur hypothécaire, son conjoint, leurs enfants ou leurs ascendants et que cette occupation demeure effective pendant toute la durée du prêt.

Ces conditions doivent être énoncées expressément dans l'acte constitutif d'hypothèque.

**Art. 19.** — Le droit est fixé à un likuta cinquante sengi par zaïre de la créance hypothécaire qui a fait l'objet d'une inscription de transmission entre vifs ou par décès.

**Art. 20.** — En cas de mutation de propriété, le droit proportionnel est liquidé sur le montant du prix; ou sur la valeur déterminée conformément à l'article 21.

En cas d'échange, le droit est liquidé sur la valeur conventionnelle des biens compris dans l'une des prestations, en ayant égard à celle qui donnerait lieu au droit le plus élevé si toutes deux étaient consenties moyennant un prix en argent fixé d'après cette valeur.

**Art. 21.** — À défaut d'indication de prix, ou si celui-ci est insuffisamment déterminé dans l'acte servant de base à la création du nouveau certificat d'enregistrement, ou encore si le prix indiqué est inférieur à la valeur vénale, la ou les parties au nom desquelles le certificat doit être dressé sont tenues d'y suppléer par une déclaration de valeur, certifiée et signée, inscrite au pied de l'acte.

Si une partie ne sait pas écrire, la déclaration est actée par le conservateur en présence de deux témoins.

Elle est signée par le conservateur et par les témoins ainsi que, si possible, par la partie intéressée.

**Art. 22.** — La base imposable ne peut en aucun cas, être inférieure à la valeur vénale des biens dont la mutation est opérée.

**Art. 23.** — Si le prix ou la valeur est indiqué en monnaie autre que le zaïre, les parties ou, à leur défaut, le conservateur des titres fonciers en opèrent la conversion en zaïre, sur la base du cours officiel

du change à la date où le droit est acquis au Trésor.

**Art. 24.** — En cas de constitution ou de mutation d'usufruit, les droits prévus aux articles précédents sont liquidés sur le prix sans pouvoir descendre au-dessous de la valeur vénale.

Il est éventuellement fait application de l'article 21.

**Art. 25.** — Cette valeur vénale est représentée par la somme obtenue en multipliant, eu égard à l'âge du bénéficiaire, le revenu annuel du bien ou à son défaut, la valeur locative du bien par les nombres

ci-après:

12 si l'usufruitier a, au jour de la constitution de l'usufruit, 20 ans ou moins;  
11,4 si l'usufruitier a, au jour de la constitution de l'usufruit, plus de 20 ans sans dépasser 30 ans;  
10,6 si l'usufruitier a, au jour de la constitution de l'usufruit, plus de 30 ans sans dépasser 40 ans;  
9 si l'usufruitier a, au jour de la constitution de l'usufruit, plus de 40 ans sans dépasser 50 ans;  
8,6 si l'usufruitier a, au jour de la constitution de l'usufruit, plus de 50 ans sans dépasser 55 ans;  
7,4 si l'usufruitier a, au jour de la constitution de l'usufruit, plus de 55 ans sans dépasser 60 ans;  
6,3 si l'usufruitier a, au jour de la constitution de l'usufruit plus de 60 ans sans dépasser 65 ans;  
5,3 si l'usufruitier a, au jour de la constitution de l'usufruit, plus de 65 ans sans dépasser 70 ans;  
4 si l'usufruitier a, au jour de la constitution de l'usufruit, plus de 70 ans sans dépasser 75 ans;  
2,6 si l'usufruitier a, au jour de la constitution de l'usufruit, plus de 75 ans sans dépasser 80 ans;  
1,4 si l'usufruitier a, au jour de la constitution de l'usufruit, plus de 80 ans.

**Art. 26.** — Si l'usufruit est établi pour un temps limité, la valeur vénale est représentée par la somme obtenue en capitalisant, au taux de 4 p.c. le revenu annuel ou la valeur locative, compte tenu de la durée assignée à l'usufruit par la convention, mais sans pouvoir excéder soit la valeur déterminée selon l'article 25 s'il s'agit d'un usufruit constitué au profit d'une personne physique, soit le montant de vingt fois le revenu, si l'usufruit est établi au profit d'une personne morale.

**Art. 27.** — En aucun cas, il ne peut être assigné à l'usufruit une valeur vénale supérieure aux 4/5 de la valeur vénale de la pleine propriété.

**Art. 28.** — Si l'usufruit est constitué en faveur de deux ou plusieurs personnes, pour durer jusqu'au décès de la survivante, l'âge à prendre en considération est celui de la personne la plus jeune.

**Art. 29.** — Lorsque la convention a pour objet la nue propriété d'un immeuble dont l'usufruit est réservé par l'aliénateur, la base imposable ne peut être inférieure à la valeur vénale de la pleine propriété.

**Art. 30.** — Lorsque la convention a pour objet la nue propriété sans que l'usufruit soit réservé par l'aliénateur, la base imposable ne peut être inférieure à la valeur vénale de la pleine propriété, déduction faite de l'usufruit calculé conformément à l'article 25.

**Art. 31.** — Est exemptée du droit proportionnel et soumise au droit fixe, la transmission de l'usufruit au nu-propiétaire, lorsque le droit proportionnel d'enregistrement a été payé par le nu-propiétaire ou par un précédent nu-propiétaire dont il tient ses droits, sur la valeur de la pleine propriété.

**Art. 32.** — En cas de constitution d'emphytéose ou de superficie, le droit est liquidé sur le montant cumulé des redevances pour toute la durée du droit; s'il s'agit d'un transfert, la base est le montant cumulé des redevances pour la période restant à courir.

**Art. 33.** — Les droits proportionnels sont perçus en suivant les séries de cent en cent francs.

Si quelque somme contient des fractions de centaine, celles-ci sont augmentées pour la liquidation des droits jusqu'à concurrence de cent francs.

**Art. 34.** — Sont exonérées du droit proportionnel de mutation les cessions de tous les immeubles effectuées directement par les personnes publiques territoriales.

**Art. 35.** Le gouverneur général fixe les rétributions à percevoir par la Colonie pour la délivrance de copies ou d'extraits des livres d'enregistrement, ainsi que pour la délivrance de copie ou d'extraits des actes ou documents déposés à la conservation des titres fonciers.

**Art. 36.** — Les personnes publiques territoriales et les administrations personnalisées sont exemptées des droits fixes et proportionnels.

Les institutions de droit congolais ne sont exemptées des droits fixes et proportionnels que pour les mutations de propriété opérées à leur nom.

**Art. 36bis.** — Sous réserve d'un accord de réciprocité, les mutations, opérées au profit d'un État étranger, d'immeubles destinés, soit à l'installation des services de l'ambassade ou des consulats de cet État» soit à l'habitation des chefs des missions diplomatiques ou consulaires de cet État, sont exonérées des droits proportionnels.

**Art. 37.** — Sont exemptées des droits proportionnels les mutations opérées gratuitement soit, en faveur d'une association religieuse, scientifique ou philanthropique jouissant de la personnalité civile, soit par une telle association au nom d'une autre institution ou association de même nature.

**Art. 37bis.** — Sont exonérées du droit proportionnel d'enregistrement, les mutations visées aux articles 4 et 10 à 14 inclus ainsi que les transmissions de créances hypothécaires visées à l'article 19 du présent décret, qui s'opèrent en vertu d'un acte par lequel une société anonyme belge exerçant son activité au Congo, passe tout son actif et son passif ainsi que l'ensemble des éléments de son activité sociale à une société congolaise par actions, à responsabilité limitée, spécialement et exclusivement constituée à cette fin.

Bénéficient également de cette exonération, les mêmes opérations passées en vertu d'un acte par lequel une société anonyme belge, exerçant une partie de son activité au Congo belge passe une partie de son avoir social ainsi que les éléments de son activité sociale exercée au Congo à une société congolaise par actions à responsabilité limitée, spécialement et exclusivement constituée à cette fin.

**Art. 38.** — Encourt une amende égale au montant des droits éludés, toute partie ayant requis la mutation d'une propriété immobilière, l'inscription ou la mutation d'un usufruit ou d'une nue propriété si la valeur du bien déterminée conformément aux articles précédents est insuffisante et que cette insuffisance atteint ou dépasse un cinquième de la valeur vénale.

Toutefois, si la mutation ou l'inscription s'est faite au nom d'une personne incapable, l'amende est encourue par celui qui a représenté l'incapable.

**Art. 39.** — Lorsque la mutation ou l'inscription s'est faite sur base d'un contrat d'aliénation, l'amende est encourue solidairement et indivisiblement par l'aliénateur et l'acquéreur.

**Art. 40.** — Aucune écriture donnant lieu à la perception des droits n'est faite dans les livres fonciers qu'après paiement des droits fixes et proportionnels.

Nul ne peut atténuer ni différer ce paiement sous le prétexte de contestation sur la somme due ou pour tout autre motif, sauf à se pourvoir en restitution s'il y a lieu.

**Art. 41.** — Lorsque le prix ou la valeur d'une propriété, d'une nue propriété ou d'un usufruit, déterminé dans l'acte ou déclaré, paraît au conservateur des titres fonciers inférieur à la valeur vénale à l'époque où il est requis d'opérer l'inscription ou la mutation, la ou les parties sont assignées à la requête du conservateur des titres fonciers devant le tribunal de première instance du ressort dans lequel l'immeuble est situé en vue de s'entendre condamner à payer à la Colonie les droits proportionnels sur la base de l'évaluation faite par le conservateur, ainsi que, éventuellement, l'amende.

Dans le cas prévu à l'article 39, l'aliénateur est également assigné devant le tribunal pour s'entendre condamner au paiement de l'amende.

**Art. 42.** — À la requête des parties ou même d'office, le tribunal peut ordonner une expertise. Il est procédé à la désignation, à la réception du serment du ou des experts ainsi qu'à la rédaction ou au dépôt et à la discussion du rapport d'expertise conformément aux règles de procédure en matière civile.

**Art. 43.** — Les frais de l'instance sont à charge de la partie succombante. Ils sont tarifés comme en matière civile.

**Art. 44.** — L'exécution de la condamnation à l'amende et aux frais peut être poursuivie par la voie de la contrainte par corps; la durée de celle-ci est fixée par le jugement sans qu'elle puisse excéder trois mois.

**Art. 45.** — Le jugement est susceptible du même recours, dans les mêmes conditions et sous les mêmes formes que ceux prononcés en matière civile.

Lorsque l'action tend au paiement du droit proportionnel et de l'amende, les deux sommes réclamées sont cumulées pour déterminer la compétence et le ressort.

**Art. 46.** — L'action en recouvrement des droits éludés et de l'amende est prescrite après deux ans à dater du jour de l'enregistrement.

La demande en restitution des droits et amendes est prescrite après deux ans du jour où l'action est née.

**Art. 47.** — Le conservateur des titres fonciers peut, même au cours des poursuites, admettre la ou les parties assignées à transiger du chef de l'amende à laquelle elles sont exposées moyennant paiement dans le délai fixé par lui du droit éludé, des frais de justice déjà engagés, ainsi que de l'amende transactionnelle fixée.

**Art. 48.** — Les décrets des 31 mars 1926, 4 décembre 1935, 27 mars 1944 et 19 novembre 1951 sont abrogés.

**Art. 48bis.** — Sans préjudice de l'application de l'article 5 du présent décret, pendant une période d'un an à dater du 15 avril 1956, l'article 2bis du décret du 31 mars 1926 reste applicable en cas de contrats ayant pour objet l'acquisition en propriété d'un terrain à bâtir, qui ont date certaine et sont antérieurs au 15 avril 1956.

**Art. 49.** — Le présent décret entre en vigueur le 15 avril 1956.