

Article 6

Le Secrétaire général du Ministère de la Santé Publique est chargé de l'exécution du présent Arrêté qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Dr Felix Kabange Numbi Mukwampa

Ministères des Affaires Foncières

Note circulaire n° 005/CAB/MIN/AFF.FONC/2013 relative à la procédure et au délai de mutation des droits de propriété foncière et immobilière.

1. Rappel des dispositions légales pertinentes.

La Loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, telle que modifiée et complétée à ce jour, stipule en son article 49, que « la propriété des biens s'acquiert et se transmet par donation entre vifs, par testament, par succession et par convention ».

Cette même Loi suscitée précise, en son article 219, que « le droit de jouissance d'un fonds n'est légalement établi que par un certificat d'enregistrement du titre concédé par l'Etat ».

En d'autres termes, le certificat d'enregistrement est donc l'unique titre légal de propriété, concédé par l'Etat en matière foncière et immobilière.

Enfin, en matière de transmission des droits de propriété et des droits d'enregistrement, la Loi foncière, en son article 231, conditionne les actes du conservateur à la vérification préalable de l'identité et de la capacité des contractants, ainsi que de la validité de l'acte d'aliénation, qui doit être passé sous forme authentique.

2. Contexte

Le rappel et le respect des dispositions légales ci-dessus, se justifient dans la mesure où l'on constate que la mutation immobilière et le transfert des droits de propriété passent, pour être non seulement l'une des principales causes des conflits fonciers, mais également l'un des domaines dans lesquels les agissements des agents de l'administration publique portent le plus préjudice aux droits et aux intérêts des particuliers.

Dans l'optique de l'amélioration du climat des affaires en République Démocratique du Congo, et pour assurer à la fois la sécurité des titres de propriété et la célérité de leur délivrance, la présente note circulaire édicte les règles à suivre, en vue de simplifier et de raccourcir la procédure et le délai des opérations de transfert de propriété.

3. Procédures et délai.

3.1. La mutation entre vifs.

Les opérations de transfert de propriété qui se réalisent entre vifs, soit par donation ou soit par

convention, peuvent avoir lieu dans le milieu urbain ou dans le milieu rural, selon l'endroit où se situe l'objet du contrat.

3.1.1. Pour les immeubles situés en milieu urbain.

Lorsque l'opération de mutation s'effectue en milieu urbain, et dans la localité où se trouve le Bureau du Conservateur des Titres Immobiliers, l'Administration foncière concernée observe les prescrits ci-après :

- Documents à présenter par le requérant :
 - a) Le contrat de vente dûment notarié par le Notaire de la ville, et non par le Conservateur des Titres Immobiliers.
 - b) Le rapport de la valeur expertisée de l'immeuble, objet de la mutation.
 - c) La preuve de paiement auprès du comptable de la DGRAD des droits proportionnels.
 - d) La preuve de paiement des frais cadastraux et techniques.
 - e) La fiche de renseignement pour conversion ou octroi des titres immobiliers.
- Taux des droits et frais à payer :
 - a) Droits proportionnels : 3% de la valeur expertisée de l'immeuble, objet de mutation.
 - b) Frais techniques et cadastraux : voir
 - c) Arrêté interministériel n°0001/CAB/MIN/AFF.FONC/2013 et n° CAB/MIN/FINANCES/2013/806 du 06 mai 2013.
- Délai de délivrance du titre de propriété :

Trois jours, à dater du jour de dépôt de la demande par le requérant, lorsque le dossier ne comporte aucune zone d'ombre.

Si l'examen du dossier révèle l'existence de certaines situations confuses et, notamment des cas de contestation, d'opposition ou d'autres cas fortuits, qui doivent être au préalable élucidés et résolus, le délai de délivrance des titres de propriété est suspendu jusqu'à leur épuisement.

- Publicité et vulgarisation des actes :

Chaque Conservateur doit, impérativement, afficher aux valves de la Circonscription Foncière, les actes réglementaires contenant les conditions d'acquisition des titres de propriété, ainsi que l'Arrêté interministériel n° 0001/CAB/MIN/AFF.FONC/2013 et n° CAB/MIN/FINANCES/2013/806 du 06 mai 2013 portant fixation des droits fixes et proportionnels, taxes, frais techniques et cadastraux à percevoir à l'initiative du Ministère des Affaires Foncières.

3.1.2. Pour les immeubles situés en milieu rural.

Tenant compte de l'étendue de notre pays et, surtout, de la précarité des infrastructures et des moyens de déplacement, il est irréaliste de maintenir l'homogénéité des conditions exigées, en ce qui concerne les délais à

observer dans les Circonscriptions foncières situées dans les Villes et Centres urbains, lorsqu'il s'agit des immeubles situés en dehors du lieu où est localisé le bureau du Conservateur des Titres Immobiliers.

De ce fait, les conditions sont les suivantes :

- Documents à présenter par le requérant : les mêmes que les immeubles situés en milieu urbain.
- Taux des droits et frais à payer : droits proportionnels de 3% de la valeur expertisée de l'immeuble, le Procès-verbal de l'expertise, contresigné par deux ou trois experts, faisant foi.
- Les frais techniques et cadastraux : conformément à l'Arrêté suscité.
- Délai : 7 jours.

N.B. :

Ce délai court dès l'introduction de la demande, lorsque le dossier présenté à l'Administration des Affaires Foncières, ne présente aucune zone d'ombre.

3.2. La cession entre vifs.

Lorsque le transfert de propriété a pour cause la cession entre vifs, il faut distinguer deux cas :

- a) La cession en ligne directe, entre parents et enfants (ou la cession entre époux) :

Dans ce cas, seuls les frais techniques et cadastraux doivent être payés. Le requérant est tenu de déposer la fiche de renseignement pour conversion ou octroi des titres immobiliers.

- b) La cession entre partenaires de nature variée :

En cas de cession entre partenaires, toutes les conditions relatives aux droits et aux frais sont exigibles.

3.3. Mutation pour cause de mort.

Lorsque le transfert de propriété immobilière est subséquent à la liquidation de la succession, la mutation se fera moyennant :

- a) Présentation d'un jugement d'investiture, revêtu de l'autorité de la chose jugée.
- b) Preuve de paiement des frais techniques et cadastraux.
- c) Dépôt de la fiche de renseignement pour conversion ou octroi des titres immobiliers.

La présente circulaire sort ses effets à la date de sa signature.

Ainsi fait à Kinshasa, le 12 juin 2013.

Professeur Mbwinga Bila Robert.

Assemblée Nationale

Résolution n°04 CAB/P/AN/AM/2013 du 07 juin 2013 portant entérinement de la désignation des membres de la Commission Electorale Nationale Indépendante «CENI»

L'Assemblée Nationale,

Réunie en séance plénière le vendredi 07 juin 2013 ;

Vu, telle que modifiée et complétée à ce jour, la Constitution du 18 février 2006, spécialement ses articles 100 et 211 ;

Vu son règlement intérieur, spécialement ses articles 9 et 29 ;

Vu, telle que modifiée et complétée à ce jour, la Loi organique n°10/013 du 28 juillet 2010 portant organisation et fonctionnement de la Commission Electorale Nationale Indépendante «CENI», spécialement en ses articles 10 et 12;

Considérant les conclusions de l'arbitrage mené par le Bureau de l'Assemblée nationale, en application des dispositions de l'article 53 bis de la loi susvisée;

Vu la nécessité et l'urgence;

Adopte la Résolution dont la teneur suit :

Article 1

Est entériné la désignation des membres de la Commission Electorale Nationale Indépendante, dont les noms ci-après:

1. Abbé Apollinaire Muholongo Malumalu
2. Monsieur André Mpungwe Songo
3. Monsieur Jean-Pierre Kalamba Mulumba
4. Monsieur Onésime Kukatula
5. Madame Chantal Ngoyi Tshite Wetshi
6. Madame Micheline Bie Bongenge
7. Madame Keta Lokondjo
8. Monsieur Bangala Basila
9. Madame Elodie Tamuzinda
10. Monsieur Gustave Omba
11. Monsieur Jean-Baptiste Ndundu
12. Monsieur Kaputu Ngombo
13. Monsieur Augustin Ngangwele Mbobi

Article 2

Le bureau de la Commission Electorale Nationale Indépendante est composé de la manière suivante:

1. Président, Abbé Malumalu
2. Vice-président, André Mpungwe Songo
3. Rapporteur, Jean-Pierre Kalamba Mulumba
4. Rapporteur Adjoint, Onésime Kukatula