

// loi n° 52/83 / du 21/04/1983

Portant Code Domaniai et Foncier
en République Populaire du Congo.-

L'ASSEMBLEE NATIONALE POPULAIRE A DELIBERE ET ADOPTE ;

LE PRESIDENT DU COMITE CENTRAL DU PARTI CONGOLAIS DU TRAVAIL,
PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE, CHEF DE L'ETAT, PRESIDENT DU CONSEIL
DES MINISTRES, PROMULGUE LA LOI DONT LA TENEUR SUIT :

T I T R E I

DISPOSITIONS GENRALES

Article 1er.- La terre est, sur toute l'étendue du Territoire de la République Populaire du Congo, la propriété du Peuple représenté par l'Etat.

Article 2.- La présente loi abolit tous les titres fonciers obtenus antérieurement selon les règles du Code Civil ou selon le régime de l'immatriculation, ainsi que les droits fonciers coutumiers.

Article 3.- Les personnes physiques ou morales ont un simple droit de jouissance sur le sol.

Les personnes physiques ou morales ont la pleine et entière propriété sur les mises en valeur et investissements réalisés.

Il est accordé à ces personnes un droit de superficie sur les sols et terrains mis en valeur avant la promulgation de la présente loi.

Article 4.- Les droits réels immobiliers autres que ceux portant sur le sol sont maintenus. Ces droits, existants ou à naître, sont soumis à la formalité de l'immatriculation au Cadastre National Foncier.

Article 5.- Les titres fonciers sur les terres et terrains du Domaine Foncier supportant les mises en valeur et investissements mentionnés à l'article 3 ci-dessus sont établis au nom de l'Etat.

Les personnes physiques ou morales mentionnées à l'article 3 alinéa obtiennent un certificat de propriété sur les immeubles autres que la terre.

Il notifie la décision du Conseil au Service bénéficiaire qui prend possession de l'immeuble s'il est libre d'occupation.

En cas de déguerpissement des occupants les frais afférents sont à la charge du service bénéficiaire.

Article 6.- L'occupation et la gestion du domaine foncier donnent lieu au paiement d'une redevance dont les modalités seront déterminées par la loi de Finances sous réserve des exceptions prévues à l'article 160 ci-dessous ou d'une exonération accordée par l'autorité compétente.

Article 7.- La présente loi assure à l'Etat la pleine et libre disposition du sol, du sous-sol et des ressources naturelles du sol et du sous-sol marin et terrestre. Elle organise le régime domanial foncier et réglemente le droit de jouissance collective et individuelle.

T I T R E I I

Définitions et consistance du domaine foncier

Article 8.- Le Domaine Foncier comprend :

- Le Domaine de l'Etat et des Collectivités Décentralisées
- Le Domaine Populaire.

C H A P I T R E I

D U D O M A I N E D E L ' E T A T E T D E S C O L L E C T I V I T E S D E C E N T R A L I S E E S

Article 9.- Le Domaine de l'Etat et des Collectivités décentralisées consiste :

- en Domaine Public ;
- en Domaine Privé.

S E C T I O N I

D U D O M A I N E P U B L I C

Article 10.- Le Domaine Public est l'ensemble des biens qui par nature ou par destination sont :

- 1°) - affectés à l'usage du Public ;
- 2°) - considérés comme bien Public.

Article 11.- Forment le Domaine Public :

- Les biens-fonds publics ;
- Les édifices, constructions et ouvrages destinés à l'usage du public ;
- Les droits, servitudes ou services fonciers y relatifs ;
- Les eaux et les ressources naturelles du sol et du sous-sol ~~marin~~ et terrestre.

Article 12.- Les biens du Domaine Public définis à l'article II ci-dessus sont classés les uns dans le Domaine Public Naturel et les autres dans le Domaine Public Artificiel.

Article 13.- Le Domaine Public Naturel se subdivise en Domaine Public Maritime, en Domaine Public Fluvial et en Domaine Public Terrestre et Aérien.

Article 13. 1.- Le Domaine Public Maritime se compose :

- a) - des rivages de la mer jusqu'à la limite des plus basses marées ainsi qu'une zone de 200 milles mesurée à partir de cette limite ;
- b) - des rives et des embouchures des cours d'eau subissant l'influence de la mer jusqu'à la limite des plus hautes marées ainsi qu'une zone de 50 mètres mesurée à partir de cette limite ;
- c) - les lais et relais de la mer, c'est-à-dire respectivement les alluvions déposées par les flots et les terres abandonnées par la mer lorsqu'elle se retire ;
- d) - le sol et le sous-sol de la mer territoriale sur une largeur de 200 milles à partir de la limite déterminée par la plus basse marée.

Article 13. 2.- Le Domaine Public Fluvial est constitué par :

- a) - les cours d'eau navigables ou flottables, leurs lits et leurs francs bords dans les limites déterminées par la hauteur des eaux coulant à pleins bords avant débordement ainsi qu'une zone de passage de 25 mètres de large à partir de ces limites sur chaque rive et sur chacun des bords des îles ;
- b) - les cours d'eau non navigables ni flottables leurs lits et leurs francs bords dans les limites déterminées par la hauteur des eaux coulant à pleins bords avant débordement ainsi qu'une zone de passage de 25 mètres à partir de ces limites sur chaque rive ;
- c) - les lacs, étangs et lagunes dans les limites déterminées par le niveau des plus hautes eaux avant de déborder, ainsi qu'une zone de passage de 25 mètres de large à partir de ces limites sur chaque rive et sur chacun des bords des îles ;
- d) - les nappes d'eau souterraines et les sources ;
- e) - les marécages à l'exception des plantations aménagées.

Article 14.- Le Domaine Public terrestre est constitué d'une part par le sol y compris les ressources naturelles et d'autre part le sous-sol comprenant les îles naturelles de substances minérales ou fossiles.

Article 15.- Le Domaine Public Aérien est constitué par l'espace atmosphérique situé au-dessus et dans les limites du territoire de l'Etat.

Article 16.- Le Domaine Public Artificiel comprend ; le Domaine Public de circulation, le Domaine Public de défense et le Domaine Public des Monuments.

Article 17.- Le Domaine Public de circulation comprend :

- a) - les routes nationales et régionales et une emprise de 40 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée. Cette emprise est réduite à dix (10) mètres à partir du bord extérieur du trottoir dans les Centres Urbains de moins de 30.000 habitants et à 5 mètres dans les Centres Urbains de plus de 30.000 habitants.
- b) - les voies carrossables d'intérêt local et une emprise de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée. Cette emprise est réduite en 5 mètres dans les Centres Urbains;
- c) - les voies non carrossables ;
- d) - les chemins de fer et une emprise de 50 mètres de chaque côté à partir de l'axe de la voie ;
- e) - les lignes et postes télégraphiques et téléphoniques, du faisceau hertzien, leurs annexes et une emprise de 200 mètres autour des Centres de télécommunications ;
- f) - les aérodromes, aéroports, aéro-gares et leurs annexes avec les emprises fixées compte-tenu des études spécifiques ;
- g) - les ports maritimes de commerce avec les annexes nécessaires, les digues, les jetées, les bassins, les écluses, les môles, les phares, les ouvrages d'éclairage et de balisage, ainsi que les ports fluviaux, les canaux de navigation et leurs chemins de halage, les aqueducs exécutés dans un but d'utilité publique ainsi que les dépendances de ces ouvrages ;
- h) - les ouvrages exécutés dans un but d'utilité publique pour l'utilisation des eaux et le transport de l'énergie ;
- i) - les alluvions déposées en aval ou en amont d'ouvrage construits dans un but d'utilité publique.

Article 18.- Le Domaine Public de défense comprend :

- les ports militaires maritimes ou fluviaux, leurs annexes et une emprise fixée compte-tenu des études spécifiques pour chaque port ;
- tous les ouvrages de défense terrestre, aérienne, et maritime de la Nation.

Article 19.- Le Domaine Public des Monuments comprend ; les Monuments et édifices publics créés et entretenus par l'Etat ou les autres personnes morales de droit public notamment les marchés, les cimetières, les musées, les hôtels de ville, les stades, tous autres Monuments, édifices et sites.

Article 20.- Les servitudes d'utilité publique comprennent notamment :

a) - les servitudes de passage, d'implantation, d'appui et de circulation nécessitées par l'établissement, l'entretien et l'exploitation des installations et ouvrages visés ci-dessus.

b) - les servitudes établies :

- pour la défense et la sécurité ;
- dans les documents d'urbanisme ;
- dans l'intérêt ou pour la sécurité de la navigation aérienne, maritime ou fluviale ;
- dans l'intérêt des transmissions ;
- dans l'intérêt ou pour la sécurité de la circulation routière ;
- pour la protection des Monuments, Sites et Edifices.

c) - et généralement les servitudes portant sur les biens de toute nature ayant vocation à l'usage du public dans un but de circulation des personnes ou des biens.

Article 21.- Des textes particuliers détermineront le régime des servitudes prévues à l'article 20 ci-dessus.

Article 22.- Les servitudes visées à l'article 20 ci-dessus ne peuvent ouvrir droit à indemnité que lorsqu'elles entraînent lors de leur établissement une modification des lieux causant un dommage actuel, direct, matériel et certain.

Article 23.- Le principe de l'indemnisation dont il est question à l'article 22 doit être expressément prévu par le texte imposant aux immeubles ladite servitude.

Article 24.- Dans le cas où, en raison de sa durée ou de son importance, la servitude exige la dépossession de l'occupant ou lui cause de trop graves dommages, il y a lieu de reprendre le fonds et d'exproprier les mises en valeur.

Article 25.- Les immeubles destinés à faire partie du domaine public artificiel sont classés ou déclassés par décret du Conseil des Ministres pris sur rapport du Ministre des Finances.

Le Décret de classement vaut acte d'expropriation pour les mises en valeur, opère le transfert de propriété au profit de la personne morale de droit public intéressée et permet de poursuivre la procédure d'indemnisation selon les règles applicables en la matière.

Les dépendances du Domaine Public naturel ou artificiel reconnues sans utilité compte-tenu de leur affectation initiale, peuvent être déclassées et intégrées par Décret pris en Conseil des Ministres sur rapport du Ministre des Finances au Domaine Privé de l'Etat ou des personnes morales de droit public.

SECTION II

DU DOMAINE PRIVE

Article 26.- Le domaine privé comprend tous les biens immeubles et droits réels immobiliers du Domaine de l'Etat et des collectivités décentralisées qui en raison de leur nature et de leur destination ne sont pas considérés comme dépendances du Domaine Public.

Article 27.- Les biens immeubles et droits réels immobiliers du Domaine Privé appartiennent : soit à l'Etat ; ils constituent alors le Domaine Privé de l'Etat ;

soit aux collectivités décentralisées ; ils constituent alors le Domaine Privé des collectivités décentralisées.

Article 28.- Forment le Domaine Privé de l'Etat et des Collectivités Décentralisées :

- Les biens et droits immobiliers acquis et gérés par l'Etat ou les Collectivités décentralisées pour leur propre usage ;
- Les immeubles acquis par l'Etat ou les Collectivités décentralisées par voie d'expropriation, de reprise, de rachat, des dons, des legs, etc... pour leur propre usage ;
- Les biens et droits immobiliers dont la saisie et la confiscation sont prononcées au profit de l'Etat et des Collectivités Décentralisées ;
- Les édifices, constructions, ouvrages destinés à l'usage de l'Etat, des Collectivités Décentralisées et de ses institutions ;
- Les biens déclassés du Domaine Public au profit du Domaine Privé de l'Etat et des Collectivités Décentralisées.

Article 29.- Les dons et legs avec ou sans charges sont acceptés par décret pris en Conseil des Ministres sur rapport du Ministre des Finances.

CHAPITRE II

DU DOMAINE POPULAIRE

Article 30.- Constituent le Domaine Populaire, les terres du Territoire National non classées dans le Domaine de l'Etat et des Collectivités Décentralisées.

Article 31.- Le Domaine Populaire comprend :

- Le domaine Populaire Urbain
- Le Domaine Populaire Rural

Article 32.- Le Domaine Populaire Urbain comprend l'ensemble des biens fonds situés à l'intérieur du périmètre de la Commune ou du Centre Urbain.

Ces biens fonds sont ceux qui ne sont pas énumérés dans le Domaine de l'Etat et des Collectivités Décentralisées.

Le Domaine Populaire Rural est formé par l'ensemble des terres et terrains situés en dehors du périmètre des Communes ou des Centres Urbains et qui ne font pas partie du Domaine de l'Etat ou des Collectivités Décentralisées.

TITRE III

DES MODES DE GESTION DU DOMAINE FONCIER

Article 33.- Les biens du Domaine Foncier tel que définis aux articles 11, 28 et 30 sont gérés suivant les modes fixés par la présente loi.

CHAPITRE I

GESTION ET ADMINISTRATION DU DOMAINE DE L'ETAT ET DES COLLECTIVITES DECENTRALISEES.

SECTION 1 : DU DOMAINE PUBLIC

Article 34. - Le Domaine Public est la propriété de l'Etat et n'est pas susceptible d'appropriation privée. Il est inaliénable, imprescriptible ; incessible et insaisissable.

Article 35. - L'Etat assure la gestion du Domaine Public Naturel. Il gère les dépendances du Domaine Public Artificiel qui n'ont pas fait l'objet d'un transfert de gestion au profit d'une autre personne morale de droit Public.

Les actes de gestion du Domaine de l'Etat et des Collectivités Décentralisées sont faits en la forme administrative. Ils sont revetus du seing ou du contreseing préalable du Ministre des Finances, du Ministre des Travaux Publics et de la Construction, du Ministre de l'Agriculture et de l'Elevage, du Ministre de l'Intérieur et exonérés des droits de timbre et d'enregistrement.

Article 36. - Le Domaine Public peut faire l'objet d'occupation par affectation ou autorisation expresse d'occupation donnant lieu, sauf dans le cas prévu à l'article 157 alinéa 1 ci-après au paiement des loyers et redevances.

) La délivrance d'autorisation expresse d'occuper doit être motivée par des considérations de développement économique, social et culturel de la République Populaire du Congo.

PARAGRAPHE I.

DE L'AFFECTION

Article 37. - L'affectation est l'acte en vertu duquel une dépendance du Domaine Public est mis à la disposition d'un service public pour lui permettre d'assurer sa mission.

Article 38. - Lorsqu'un service public désire bénéficier d'une dépendance du Domaine Public toutes les dispositions prévues aux articles 57 et 58 et 59 de la présente loi fixant les modalités du Domaine Privé de l'Etat, lui sont applicables.

PARAGRAPHE II

DE L'AUTORISATION EXPRESSE D'OCCUPER

Article 39. - L'autorisation expresse d'occuper est l'acte par lequel l'Etat donne en jouissance aux personnes physiques et morales privées, une dépendance de son Domaine Public.

Article 40. - Lorsqu'une personne citée à l'article 39 désire occuper une dépendance du Domaine Public toutes les dispositions des articles 57, 58 et 59 lui sont applicables.

Article 41. - L'autorisation expresse d'occuper est accordée par décret du Chef du Gouvernement sur proposition conjointe du Ministre des Finances et du Ministre des Travaux Publics et de la Construction pour un motif d'intérêt public au terme de la procédure qui sera déterminée par décret pris en Conseil des Ministres sur rapport du Ministre des Finances.

Article 42.- L'autorisation expresse d'occuper n'est accordée dans une zone portuaire qu'en vue de l'édification des installations présentant un caractère d'intérêt public certain et dont l'exploitation est intimement liée à l'activité portuaire.

Article 43.- L'autorisation expresse d'occuper le Domaine Public Maritime ou Fluvial en dehors des zones portuaires citées à l'article 42, n'est accordée que pour les besoins afférents à la navigation ou en vue de l'établissement soit d'entrepôts, soit d'industrie, soit d'installations commerciales ou privées pour lesquelles la proximité du rivage est nécessaire.

Article 44.- L'autorisation expresse d'occuper le Domaine Public de circulation n'est accordée que pour les besoins afférents à la circulation ou en vue de l'installation des kiosques, stations d'essence, de stationnement.

Cette autorisation expresse d'occuper est délivrée par les Gestionnaires des dépendances du Domaine Public de circulation conformément aux textes en vigueur.

Article 45.- La durée de l'autorisation expresse d'occuper le Domaine Public est fixée dans chaque cas par le décret qui octroie l'autorisation expresse. Cette durée ne peut être supérieure à 20 ans.

Toutefois, des autorisations expresses d'occuper le Domaine Public peuvent être exceptionnellement accordées pour une durée supérieure en vue de l'édification d'installations présentant un caractère d'intérêt public certain.

Article 46.- L'autorisation expresse d'occuper le Domaine Public prend fin :

- à l'expiration du délai prévu à l'article 45
- en cas de non respect des obligations imposées au bénéficiaire de l'autorisation expresse d'occuper le Domaine Public ;
- par abandon volontaire ;
- en cas de faillite de l'entreprise ou de la Société ;
- en cas de dissolution de l'entreprise ou de la Société bénéficiaire de l'autorisation expresse d'occuper le Domaine Public ;
- en cas de changement de destination de la dépendance ;
- en cas de non utilisation de la dépendance dans les deux ans suivant la cession.

Article 47.- A l'expiration du délai prévu à l'article 45, ces autorisations expresses d'occuper deviennent caduques ipso facto, à moins d'avoir été renouvelées suivant la même procédure.

Article 48.- Les autorisations expresses d'occuper le Domaine Public sont personnelles.

Article 49.- Les conventions annexes aux décrets accordant l'autorisation expresse d'occuper doivent préciser les conditions d'utilisation de la dépendance du Domaine Public.

Article 50.- Le bénéficiaire de l'autorisation expresse d'occuper peut, à tout moment, renoncer à l'autorisation qui lui a été accordée moyennant le paiement des loyers et redevances échus et en délaissant l'immeuble dans l'état où il se trouve si la remise en état des lieux ne lui est pas imposée.



L'Etat peut exiger la remise des lieux dans l'état où ils se trouvaient au début de l'autorisation expresse d'occuper. En cas de carence de l'occupant, l'Etat peut exécuter les travaux nécessaires aux frais de celui-ci.

Le recouvrement de ces frais est poursuivi contre le bénéficiaire comme créance publique par le service des domaines.

Article 51.- A l'expiration de l'autorisation expresse d'occuper l'Etat peut exiger de l'occupant le rétablissement des lieux en leur état initial. S'il entend récupérer les ouvrages immobiliers ou mobiliers existants, il est alloué à l'occupant une indemnité fixée à dire d'expert.

Article 52.- A moins d'une stipulation expresse du décret autorisant l'occupation, tout bénéficiaire d'une autorisation expresse d'occuper est tenu de laisser libre un passage pour accéder aux terrains supérieurs.

SECTION II

DU DOMAINE PRIVE

Article 53.- Les biens immeubles du Domaine Privé sont la propriété de l'Etat ou des Collectivités décentralisées et ne sont pas susceptibles d'appropriation privée.

Article 54.- Un décret pris en Conseil des Ministres sur rapport du Ministre des Finances déterminera les conditions d'administration et de gestion du Domaine Privé des Collectivités Décentralisées.

Article 55.- 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 de bail emphytéotique.

SOUS SECTION I

DE L'AFFECTION

Article 56.- L'affectation est un acte par lequel l'Etat met à la disposition d'un service public une dépendance de son Domaine Privé.

Elle est prononcée par décret du Premier Ministre au terme de la procédure définie à l'article 58 de la présente loi.

Article 57.- Tout Service Public désireux de bénéficier d'une dépendance du Domaine Privé de l'Etat doit adresser un dossier dont la composition sera déterminée par décret pris en Conseil des Ministres, au Président du Comité Exécutif de Commune ou de District suivant le lieu de situation de l'immeuble.

Article 58.- Pour les immeubles autres que la terre, au terme d'une procédure fixée par décret pris en Conseil des Ministres, le Ministre des Finances après avis des Ministres des T.P. etc. et de l'Intérieur, soumet le dossier au Conseil de Cabinet.

Il notifie la décision au Conseil au Service bénéficiaire qui prend la possession de l'immeuble s'il est libre d'occupation.

Pour les sols et terrains nus, au terme d'une procédure fixée par décret pris en Conseil des Ministres, le Ministre des Travaux Publics et de la Construction, après avis des Ministres des Finances et de l'Intérieur, soumet le dossier au Conseil de Cabinet.

Il notifie la décision du Conseil au Service bénéficiaire qui prend possession de l'immeuble s'il est libre d'occupation.

En cas de déguerpissement des occupants, les frais afférents sont à la charge du service bénéficiaire.

Article 59.- Dans les 5 ans qui suivent l'affectation si la dépendance demeure non utilisée, sa désaffectation peut être prononcée par décret sur rapport conjoint du Ministre des Finances, du Ministre des Travaux Publics et de la Construction et du Ministre de l'Intérieur.

SOUS-SECTION 2

DE LA CESSION AUX PERSONNES MORALES DE DROIT PUBLIC

Article 60.- Les dépendances du Domaine Privé de l'Etat non affectées ou désaffectées peuvent être cédées à titre gratuit aux personnes morales de droit public en vue de leur permettre d'assurer leur mission.

Article 61.- Toute personne morale de droit public désirant mettre en valeur une dépendance du Domaine Privé de l'Etat adresse un dossier selon les modalités de l'article 58.

Article 62.- La cession est prononcée par décret pris en Conseil des Ministres sur rapport du Ministre des Finances après avis des Ministres de l'Intérieur et des Travaux Publics et de la Construction.

Ce décret est notifié par le Ministre des Finances à la personne morale de droit public qui prend possession de la dépendance s'il est libre d'occupation.

En cas de déguerpissement des superficiaires ou locataires, les frais afférents sont à la charge de la personne morale de droit public.

Article 63.- Il est interdit au cessionnaire de changer la destination de la dépendance.

Article 64.- En cas de non utilisation de la dépendance dans les 5 ans qui suivent la cession, sa reprise peut être prononcée par décret sur rapport conjoint du Ministre des Finances, du Ministre des Travaux Publics et de la Construction et du Ministre de l'Intérieur.

SOUS-SECTION 3

- DE L'ATTRIBUTION EN PARTICIPATION AU CAPITAL DES SOCIÉTÉS

Article 65.- L'Etat peut participer à la formation ou à l'augmentation du capital des sociétés par apport des dépendances autres que la terre prélevées sur son domaine privé.

L'attribution en apport est évaluée par une Commission dont la composition est déterminée par décret du Chef du Gouvernement.

Article 66.- L'attribution en participation au capital des sociétés est prononcée par décret pris en Conseil des Ministres, sur rapport du Ministre des Finances après avis de la Commission sus-indiquée.

Article 67.- En cas de dissolution de la société, l'Etat reprend l'usage de la dépendance.

La liquidation des mises en valeur est réglée conformément aux dispositions des textes d'application de la présente loi.

SOUS-SECTION 4

- DE L'ECHANGE

Article 68.- Il peut être procédé à l'échange d'un bien immeuble autre que la terre du Domaine Privé de l'Etat contre les biens immeubles de même nature appartenant aux particuliers.

Les biens immeubles objets de l'échange sont évalués contradictoirement par le particulier et la commission prévue à l'article 65 ci-dessus.

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

Article 69.- Toute personne physique ou morale coéchangiste est tenue de produire avant l'acte d'échange, un certificat de non-inscription hypothécaire, ou le cas échéant, un certificat de radiation d'hypothèque.

L'acte d'échange est approuvé par décret pris en Conseil des Ministres.

SOUS-SECTION 5

DE L'ATTRIBUTION PAR VOIE D'AUTORISATION PROVISOIRE D'OCCUPER, DE SUPERFICIE, DE LOCATION OU DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

PARAGRAPHE 1 : - DE L'ATTRIBUTION PAR VOIE D'AUTORISATION PROVISOIRE D'OCCUPER, DE SUPERFICIE, DE LOCATION OU DE BAIL EMPHYTEOTIQUE AUX PERSONNES PRIVEES DE DROIT INTERNE

Article 70.- Les dépendances du Domaine Privé de l'Etat peuvent être attribuées aux personnes physiques ou morales privées par voie d'autorisation provisoire d'occuper, de superficie, de location ou de bail emphytéotique.

Article 71.- Les règles qui régissent le domaine populaire en matière d'autorisation provisoire d'occuper, de superficie, de location ou d'emphytéose s'appliquent mutatis mutandis au domaine privé de l'Etat.

PARAGRAPHE 2 - DE L'ATTRIBUTION PAR VOIE DE LOCATION AUX PERSONNES MORALES DE DROIT INTERNATIONAL

Article 72.- Les organismes internationaux dont le Congo est membre, les missions diplomatiques et consulaires peuvent devenir locataires de dépendances domaniales.

.../...

L'organisme ou la mission diplomatique ou consulaire intéressé saisit le Ministre des Affaires Etrangères qui engage pour le compte de l'organisme ou de la mission diplomatique ou consulaire la procédure telle que prévue pour l'attribution en jouissance aux personnes morales de droit public.

Dans le cas d'une mission diplomatique ou consulaire elle apporte la preuve que le pays représenté accorde des droits similaires à la République Populaire du Congo.

La décision de consentir le bail est prise par décret en Conseil des Ministres sur rapport du Ministre des Finances après avis des Ministres des Affaires Etrangères, de l'Intérieur et des Travaux Publics et de la Construction.

CHAPITRE II

GESTION ET ADMINISTRATION DU DOMAINE POPULAIRE

SECTION 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 73.- Tous les terrains et terres du Domaine Populaire sont la propriété de l'Etat. A ce titre, l'Etat intervient en vue d'en assurer un usage rationnel ou pour réaliser des projets de développement concernant des opérations économiques, sociales ou culturelles de la Nation.

Ils se subdivisent en terrains et terres du Domaine Populaire urbain et en terrains et terres du domaine populaire rural.

Article 74.- L'Etat garantit à toutes les personnes physiques ou morales privées le droit de jouir des dépendances du domaine populaire et de disposer des mises en valeur définies à l'article 3 alinéa 2 ci-dessus.

SECTION 2

DU DOMAINE POPULAIRE URBAIN

Article 75.- Les dépendances du domaine populaire urbain sont réparties en terre de 1ère et 2ème classe.

- entrent dans la 1ère classe les terrains affectés à l'habitation et aux commerces ;
- entrent dans la 2ème classe les terrains affectés aux cultures vivrières et maraîchères et aux installations industrielles.

Article 76.- Les dépendances du domaine populaire urbain constituées par l'ensemble des biens-fonds situés à l'intérieur du périmètre de la Commune ou du centre urbain, peuvent quelle que soit la classe à laquelle elles appartiennent, faire l'objet d'une autorisation provisoire d'occuper, d'une attribution en jouissance par droit de superficie, de location ou de bail emphytéotique.

PARAGRAPHE I - DE L'AUTORISATION PROVISOIRE D'OCCUPER

Article 77.- L'autorisation provisoire d'occuper est le droit de jouir temporairement d'un fonds appartenant à l'Etat et de disposer pour ses propres besoins des constructions, bois, arbres et autres plantes qui y sont incorporés.

.../...

Article 78.- Toute personne physique ou morale privée désirant mettre en valeur une dépendance du domaine populaire urbain non occupée ou reprise doit présenter un dossier dont la composition et la procédure de transmission seront fixées par décret pris en Conseil des Ministres, au Président du Comité Exécutif de Commune ou du District suivant le lieu de situation de l'immeuble.

Article 79.- Dès réception dudit dossier, le Président du Comité Exécutif de Commune ou District saisit la Commission Urbaine des terres dont le fonctionnement et la composition seront déterminés par décret pris en Conseil des Ministres sur rapport des Ministres des Travaux Publics et de la Construction, et de l'Intérieur.

Article 80.- Lorsque la superficie du terrain est inférieure ou égale à cinq hectares, le Président du Comité Exécutif de Commune ou du District délivre à l'imputant une autorisation provisoire d'occuper, après avis favorable de la Commission Urbaine des terres.

Lorsque la superficie du terrain est supérieure à cinq hectares, il transmet le dossier au Ministre des Travaux Publics et de la Construction.

Article 81.- Lorsque la superficie du terrain est supérieure à cinq hectares et inférieure ou égale à dix hectares, l'autorisation provisoire d'occuper est délivrée par le Ministre des Travaux Publics et de la Construction, après avis de la commission Nationale des terres dont le fonctionnement et la composition seront déterminés par décret pris en Conseil des Ministres.

Article 82.- Lorsque la superficie est supérieure à dix hectares, l'autorisation provisoire d'occuper est accordée par décret pris en Conseil des Ministres sur le rapport du Ministre des Travaux Publics et de la Construction, après avis de la commission Nationale des terres et après consultation des Ministres du Plan, des Finances et de l'Intérieur.

Article 83.- L'autorisation provisoire d'occuper contient les mentions suivantes :

- la durée de l'autorisation provisoire d'occuper ;
- le montant de la redevance ;
- l'engagement du preneur à commencer dans un délai d'un an des mises en valeur conformes aux prescriptions des plans et règlement d'Urbanisme, à observer les règles générales d'aménagement et à obtempérer à la mise en valeur conformément aux conditions spécifiées dans le contrat.

Article 84.- L'autorisation provisoire d'occuper est établie pour une durée maximale de 5 ans renouvelables.

L'autorisation provisoire d'occuper est personnelle, précaire et révocable. Elle ne peut être ni cédée, ni vendue.

Toutefois, l'autorisation provisoire d'occuper accordée aux personnes physiques est transmissible par voie successorale.

L'autorisation provisoire est transcrite au nom de la succession tant que celle-ci n'est pas liquidée.

Article 85.- L'autorisation provisoire d'occuper peut être révoquée dans les conditions prévues à l'article 173 de la présente loi.

Article 86.- Dès la fin de la mise en valeur des terres ou du terrain, l'autorisation provisoire d'occuper est transformée suivant les cas, en droit de superficie, de location ou d'emphytéose conformément aux dispositions de la présente loi.

Les personnes physiques ou morales qui demandent à occuper le Domaine Populaire Urbain en vue d'y réaliser des investissements présentant un intérêt économique, social ou culturel certain pourront exceptionnellement se voir attribué directement un des droits énumérés aux paragraphes 2 à 4 ci-après.

PARAGRAPHE 2 : DU DROIT DE SUPERFICIE

Article 87.- Au sens de la présente loi, le droit de superficie s'entend d'un droit réel que l'Etat accorde à toute personne physique sur les terrains urbains de 1ère et 2è classe.

1°- d'user du sol et d'en percevoir les fruits

2°- d'avoir la propriété des choses qui s'élèvent à la surface et s'y incorporent tels que les bâtiments, les plantations, les ouvrages.

Article 88.- Ne peuvent bénéficier du droit de superficie, sauf l'exception prévue à l'article 86 alinéa 2 ci-dessus, que les personnes physiques titulaires d'une autorisation provisoire d'occuper ayant mis en valeur un terrain urbain de 1ère ou 2è classe.

Article 89.- La composition de la procédure de transmission des dossiers des demandes de superficie sont déterminées par le décret prévu à l'article 78 ci-dessus.

Article 90.- Le titulaire au droit de superficie dispose librement des choses citées à l'article 87 à l'exception de la terre conformément aux lois en vigueur.

Il peut aliéner et hypothéquer son droit conformément aux lois en vigueur.

Il peut grever de servitudes les biens qui font l'objet de son droit.

"Si le titulaire du droit aliène complètement les choses citées à l'article 87 au profit d'une personne physique, le droit de superficie est transféré à cette personne".

"Si le titulaire du droit aliène complètement les choses citées à l'article 87 au profit d'une personne morale, le droit de superficie transféré à cette personne est transformé en bail emphytéotique".

"L'aliénation d'une partie de mise en valeur ayant une emprise distincte du sol entraîne la division du sol et le transfert au nouveau propriétaire du droit de superficie y afférent si le nouveau propriétaire est une personne physique. S'il est une personne morale, le droit de superficie est transformé en bail emphytéotique".

"Un copropriétaire d'immeuble ne peut prétendre au droit exclusif du droit de superficie. Celui-ci est transformé en bail emphytéotique au nom des copropriétaires".

Article 91.- Le droit de superficie est attribué pour une durée indéterminée aux personnes de nationalité congolaise et pour une durée de 20 ans renouvelable aux personnes de nationalité étrangère.

Il est transmissible par voie successorale. Il est transcrit au nom de la succession ^{tant} que celle-ci n'est pas liquidée.

Article 92.- Le titre constitutif au droit de superficie devra être transcrit au Registre national de la propriété foncière de l'Etat conformément aux textes d'application de la loi 27/81 du 27 août 1981 portant institution, organisation et fonctionnement du Cadastre National.

Article 93.- Le droit de superficie sur les terrains urbains s'éteint par la destruction des mises en valeur sauf cas fortuit ou force majeure non imputable au superficiaire.

Article 94.- Les droits et obligations du superficiaire ainsi que les autres conditions et modalités pour la contribution du droit de superficie seront fixées par décret pris en Conseil des Ministres sur rapport du Ministre des Travaux Publics et de la Construction après avis des Ministres des Finances et de l'Intérieur.

Article 95.- Les règles générales régissant le droit de superficie sur les autres biens immeubles ne s'appliquent à la terre que pour autant qu'elles ne soient pas contraires aux dispositions de la présente loi et de ses textes d'application.

PARAGRAPHE 3 : DU DROIT DE LOCATION

Article 96.- Au sens de la présente loi, la location est un contrat par lequel l'Etat donne en jouissance à un tiers un terrain du Domaine Populaire Urbain pendant un certain temps et moyennant un certain prix que le preneur s'engage à lui payer.

Article 97.- La location ordinaire est concédée à la fin de la durée de l'autorisation provisoire d'occuper sauf exception prévue à l'article 86 alinéa 2, aux seules personnes morales de nationalité congolaise ou étrangère ayant des mises en valeur dont le délai d'amortissement ne requiert pas l'attribution d'un bail emphytéotique.

Article 98.- Lorsqu'une personne citée à l'article 97 désire obtenir la location, toutes les dispositions de l'article 78 lui sont applicables.

Article 99.- Les conditions ainsi que les droits et obligations des parties seront fixées par décret pris en Conseil des Ministres sur rapport du Ministre des Travaux Publics et de la Construction après avis des Ministres des Finances et de l'Intérieur.

Article 100.- Au ^{terme} de la procédure fixée aux articles 78 et 79 ci-dessus :

Un contrat de location est établi entre le preneur et l'Etat représenté par les autorités compétentes.

Le contrat de location contient :

- 1°- La durée du contrat
- 2°- Le montant du loyer
- 3°- L'obligation de conserver en état les mises en valeur pendant toute la durée du bail.

4°- L'engagement du preneur à entreprendre les mises en valeur conformément aux prescriptions des plans et des règlements d'urbanisme et des règles générales d'aménagement.

6°- L'obligation pour le preneur de supporter toutes les charges relatives à l'immeuble et notamment de payer les contributions foncières et les taxes accessoires.

7°- La possibilité pour les agents de l'Etat habilités à cet effet de visiter l'immeuble pour contrôler les obligations imposées au preneur.

8°- L'interdiction de céder son droit au bail et de consentir une sous-location sans autorisation.

9°- à l'expiration du contrat de location, le droit reprise par l'Etat de l'immeuble, avec exercice éventuel du droit de préemption de l'Etat sur tout les aménagements, constructions et installations qu'il comporte.

Article 101.- La location n'est accordée que pour une durée maximale de 5 ans. Elle est renouvelable.

Article 102.- Le bail peut être résilié par l'Etat, sans indemnités pour inexécution par le preneur de ses obligations. Le preneur est tenu de libérer l'immeuble dans un délai de trois(3) mois à compter de la notification de la décision prononçant la résiliation. Passé ce délai, il est procédé à son expulsion.

Article 103.- Lorsque la demande de location n'est pas agréée ou en cas de résiliation, le remboursement des impenses est fixé en son montant comme en matières d'expropriation.

Article 104.- Les règles régissant la location ordinaire des autres biens immeubles ne s'appliquent à la terre que pour autant qu'elles ne soient pas contraires aux dispositions de ce paragraphe.

PARAGRAPHE 4 : DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

Article 105.- Au sens de la présente loi l'emphytéose s'entend du droit réel qui consiste à avoir la pleine jouissance d'un terrain appartenant à l'Etat.

Article 106.- Ne peuvent bénéficier du bail emphytéotique que les personnes morales de nationalité congolaise ou de nationalité étrangère titulaires de l'autorisation provisoire d'occuper sauf exception prévue à l'article 85 alinéa 2 ayant mis en valeur des terrains urbains de 1ère classe et 2ème classe.

Article 107.- Lorsqu'une personne citée à l'article 106 désire obtenir le bail emphytéotique, toutes les dispositions de l'article 78 lui sont applicables.

Article 108.- L'emphytéose est concédée après mise en valeur du fonds et à la condition que le délai d'amortissement de ces mises en valeur excède 20 années, et que l'emphytéote s'acquitte d'une redevance annuelle en nature ou en argent.

Article 109.- Le titre constitutif du droit d'emphytéose devra être transcrit au registre national de la propriété foncière de l'Etat conformément aux textes d'application de la loi 27/81 du 27 août 1981 portant institution, organisation et fonctionnement du cadastre national.

.../...

Article 110..- Les autres conditions et modalités de l'attribution de l'emphytéose seront déterminées par décret pris en Conseil des Ministres sur rapport du Ministre des Travaux Publics et de la Construction après avis des Ministres des Finances et de l'Intérieur.

Article 111..- L'emphytéose ne peut être établie pour un terme excédant 50 ans. Ce terme est renouvelable dans les mêmes conditions que pour sa première attribution.

Article 112..- L'emphytéote exerce tous les droits à l'exception du droit de disposition attachés à la propriété du fonds mais il ne peut rien faire qui en diminue la valeur.

Il est cependant autorisé à extraire du fonds, des pierres, de l'argile et autres matières semblables et à en abattre les arbres pour les constructions et améliorations qu'il y entreprend.

Il pourra disposer à volonté conformément aux lois en vigueur de toutes les constructions et plantations qu'il aura faites lui-même.

Article 113 .- L'emphytéote peut, en faveur de toute personne de son choix et pour la durée de son droit, constituer sur les biens qu'il incorpore au sol, un droit de location, d'usufruit, de superficie ou d'emphytéose conformément aux dispositions des textes généraux réglant lesdits droits sur les immeubles autre que la terre.

Il peut aliéner son droit et l'hypothéquer. Il peut grever le fonds emphytéotique des servitudes pour la durée de son bail.

Article 114 .- Il est tenu des réparations de toute espèce y compris sur les bâtiments qu'il a construits sans y être astreint.

Si un tiers commet quelque usurpation portant atteinte au droit de l'Etat, l'emphytéote est tenu de le dénoncer à l'Etat.

Article 115 .- Il ne peut réclamer aucune remise de la redevance pour cause de perte partielle du fonds, ni pour cause de stérilité ou de privation de toute récolte la suite de cas fortuits.

Article 116 .- Il ne peut se libérer des charges de son droit par le délaissement du fonds.

Toutefois, il peut demander à l'Etat d'accepter le délaissement lorsque la destruction, par cas fortuit, de ses plantations ou autres travaux qui avaient mis le fonds en valeur empêche qu'il en retire encore des revenus suffisants pour acquitter la redevance annuelle.

Article 117 .- En cas de transmission de l'emphytéose entre vifs ou par décès, les charges dont elle est grevée incombent d'une manière indivisible au nouveau titulaire.

En cas de transmission entre vifs, le cédant est garant de la solvabilité de son cessionnaire.

Article 118 .- L'Etat veille à l'entretien des constructions et plantations et d'une manière générale à la mise en valeur du fonds.

Il peut demander la condamnation par le Tribunal compétent de l'emphytéote à tous travaux nécessaires au maintien du fonds en valeur.

Article 119. - L'Etat peut faire prononcer par le Tribunal compétent la déchéance de l'emphytéose avec dommage intérêts, s'il y a lieu :

1°) - pour défaut de paiement de trois redevances annuelles consécutives ou même pour tout défaut de paiement en cas de facilité de banque-route ou règlement judiciaire de l'emphytéose.

2°) - pour tout abus grave de jouissance.

Les créanciers de l'emphytéose peuvent intervenir dans l'instance pour la conservation de leurs droits ; ils peuvent offrir le paiement des redevances arriérées, la réparation des abus commis et les garanties pour l'avenir.

Le Tribunal peut accorder les délais suivant les circonstances.

Article 120. - En cas d'expropriation des mises en valeur pour cause d'utilité publique, il sera fait application du droit commun en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 121. - A l'issue du bail emphytéotique ou à l'extinction de son droit pour quelque cause que ce soit, l'emphytéote ne peut enlever les plantations, améliorations ou constructions qu'il a faites.

Il ne peut être indemnisé que pour les constructions. Cette indemnité est fixée à la moitié de leur valeur actuelle et intrinsèque.

Elle est affectée par préférence au paiement des créanciers hypothécaires inscrits sur l'emphytéose.

Article 122. - Le bail emphytéotique peut être résilié par l'Etat sans indemnité pour inexécution par le preneur de ses obligations. Cependant, si l'immeuble a été grevé du fait du preneur de charges quelconques, le bail ne peut être résilié sans que les bénéficiaires desdites charges aient été préalablement informés des intentions de l'administration. Ces bénéficiaires ont alors, selon leur rang, la faculté de se substituer au preneur défaillant dans l'exécution de ses obligations.

La résiliation éteint à la date de sa publication les hypothèques inscrites ainsi que, le cas échéant, les autres droits consentis par le preneur. L'emphytéote est tenu de libérer l'immeuble dans un délai de trois (3) mois à compter du jour où la résiliation lui est notifiée. Passé ce délai, il est procédé à son expulsion.

Article 123. - Les conventions passées par le preneur en violation des dispositions du bail sont nulles de plein droit et entraînent la résiliation immédiate et sans indemnité du bail. Il est procédé le cas échéant à l'expulsion du preneur ou de tous occupants de son Chef.

Article 124. - Les règles générales régissant le droit d'emphytéose sur les autres biens immeubles ne s'appliquent à la Terre que pour autant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions de la présente loi et de ses textes d'application.

PARAGRAPHE 5 - DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 125.- Les personnes physiques ou morales qui possèdent des mises en valeur se traduisant par des constructions, ouvrages ou autres investissements réalisés sur les terres et terrains détenus avant la promulgation de la présente loi sont maintenues dans leur droit de jouissance et bénéficient d'un droit de superficie à durée indéterminée.

Elles devront demander dans le délai de 5 ans à compter de la publication de la loi la délivrance des certificats de propriété mentionnés à l'article 3.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux personnes physiques ou morales titulaires d'autres droits réels préexistants tels qu'usufruit, servitudes ou bail emphytéotique.

Article 126.- Il est institué des commissions régionales de constatation des droits.

Ces commissions se rendront sur les lieux de façon méthodique pour régler avec les personnes concernées le problème de la confirmation de leurs droits et procéderont au recensement des terrains en vue d'une éventuelle application du droit de reprise par l'Etat de ceux insuffisamment mis en valeur ou non mis en valeur.

Les décisions de reprise seront susceptibles d'un recours selon les formes de droit commun.

Article 127.- Un décret fixera la composition, le mode de fonctionnement et les attributions de ces commissions régionales.

SECTION 3 - DU DOMAINE POPULAIRE RURAL

Article 128.- Les terres du Domaine Populaire Rural sont réparties en terres de 1ère classe et de 2ème classe.

- forment la 1ère classe, les terres collectives qui comprennent les terrains destinés à l'habitation, les terres de cultures de subsistance de jachères, de pâturage et de parcours et des boisements destinés aux habitants du village.

- forment la 2ème classe, les terres de modernisation qui comprennent :

1°) - Les terres destinées aux cultures vivrières ou aux coopératives agricoles ou d'élevage, aux exploitations commerciales ou industrielles ou aux plantations de cultures perennes.

2°) - Les terres de forêts et les terres à vocation minière.

Article 129.- Les dépendances non occupées ou reprises du Domaine Populaire Rural sont attribuées par voie d'autorisation d'exploiter.

D'occupation des terres pour l'habitation donne lieu à l'attribution d'une autorisation provisoire d'occuper.

Selon le cas, l'autorisation d'exploiter ou l'autorisation provisoire d'occuper peut être transformée en droit de superficie, de location ou d'emphytéose.

Toutefois les personnes physiques ou morales qui demanderaient à occuper le domaine populaire rural en vue d'y réaliser des investissements présentant un intérêt agricole économique ou social certain pourront se voir attribuer directement un des droits énumérés à l'alinéa précédent.

Les conditions et modalités de cette attribution directe seront déterminées par décret pris en Conseil des Ministres.

SOUS-SECTION 1

DE L'AUTORISATION D'EXPLOITER LES TERRES COLLECTIVES ET LES TERRES DE MODERNISATION

Article 130.— Toute personne physique ou morale désirant mettre en valeur une dépendance du domaine populaire rural non occupée ou reprise doit présenter un dossier dont la composition et la procédure de transmission sont prévues à l'article 78 ci-dessus.

Article 131.— La demande d'autorisation d'exploiter des terres rurales de 1ère classe (terres collectives) sont remplacées par des demandes verbales.

Article 132.— La demande d'autorisation d'exploiter des terres rurales de 2ème classe (terres de modernisation) est établie par écrit.

PARAGRAPHE 1

DE L'AUTORISATION D'EXPLOITER LES TERRES COLLECTIVES (1ERE CLASSE)

Article 133.— L'autorisation d'exploiter est accordée gratuitement par le Président du Comité Exécutif de District pour une superficie égale ou inférieure à cinquante (50) hectares et par le Président du Comité Exécutif de Région si la superficie est supérieure à cinquante hectares.

Article 134.— Lorsqu'une personne désire mettre en valeur une portion des terres collectives les dispositions de l'article 78 lui sont applicables.

Article 135.— Les conditions et modalités d'attribution d'autorisation d'exploiter les terres collectives seront fixées par décret pris en Conseil des Ministres sur rapport conjoint du Ministre de l'Agriculture et du Ministère des Travaux Publics et de la Construction après avis des Ministres des Finances et de l'Intérieur.

Article 136.— Les autorités compétentes attribuent gratuitement à chaque membre du village ou à un groupement des membres du village, les portions de terre en fonction de leur capacité d'assurer individuellement ou avec le concours des membres de leur famille la mise en valeur de ces terres.

La superficie à accorder à un membre du village ne peut excéder 30 hectares. Celle à attribuer à un groupement des membres du village ne peut excéder 100 hectares.

Article 137.— Les nouveaux membres du village reçoivent les terres par prélèvement soit sur les terres non encore affectées; soit sur les terres reprises.

Dans le cas des terres reprises si elles ont été mises en valeur le nouveau bénéficiaire est tenu de verser à son prédécesseur ou à ses héritiers, une indemnité qui sera égale à la valeur des améliorations ou des récoltes pendantes au jour où la nouvelle attribution est prononcée.

.../...

Article 138..- L'autorisation d'exploiter les terres collectives est personnelle et ne peut être ni louée, ni vendue. Elle est de durée indéterminée.

Toutefois l'autorisation d'exploiter les terres collectives accordée aux personnes physiques est transmissible par voie successorale.

Article 139..- L'autorisation d'exploiter les terres collectives ne concède d'autres droits que ceux de l'exercice des activités agricoles.

Sauf autorisation du Président du Comité Exécutif de District pour les besoins de l'exploitation, toute construction est interdite sur les terres collectives.

Article 140..- Les impenses et plantations accomplies sur les terres rurales de 1ère classe ne peuvent être cédées ou vendues qu'au vu d'une autorisation préalable et écrite du Président du Comité Exécutif de Région conformément à la réglementation en vigueur.

Article 141..- L'autorisation d'exploiter les terres rurales de 1ère classe sur décision des autorités compétentes cesse de produire ses effets :

- lorsque le bénéficiaire quitte définitivement le village ;
- lorsqu'il cesse d'exploiter les terres ;
- en cas d'abandon ;
- en cas de reprise.

PARAGRAPHE 2

DE L'AUTORISATION D'EXPLOITER LES TERRES DE MODERNISATION (2è CLASSE)

Article 142..- L'autorisation d'exploiter les terres de modernisation est accordée de préférence à un groupement de village ou à des coopératives, organismes, entreprises, établissements créés par le Gouvernement ou avec son agrément ou mis sous un contrôle.

Toutefois des personnes autres que celles citées ci-dessus peuvent obtenir l'autorisation d'exploiter les terres de modernisation.

Article 143..- L'autorisation d'exploiter les terres de modernisation est accordée selon les mêmes conditions et modalités que celles prévues à l'article 135 ci-dessus et par les autorités citées à l'article 133 de la présente loi, selon la procédure définie à l'article 130 ci-dessus.

Article 144..- L'autorisation d'exploiter les terres/modernisation doit indiquer :

- 1°) - la durée qui ne peut excéder cinq (5) années ;
- 2°) - la superficie ;
- 3°) - le montant de la redevance ;
- 4°) - les prescriptions du cahier des charges qui indique les obligations du preneur et de l'Etat.

Article 145..- L'autorisation d'exploiter les terres de modernisation est personnelle. Elle ne peut être louée, ni cédée, ni vendue.

Article 146..- Elle cesse de produire ses effets :

.../...



- 1°) - à l'expiration du délai prévu à l'article 144 ci-dessus ;
- 2°) - en cas de non exécution des obligations imposées au preneur ;
- 3°) - en cas d'abandon volontaire ;
- 4°) - en cas de faillite ou de dissolution de la Société ou de l'entreprise ;
- 5°) - en cas de reprise ou d'octroi d'un autre contrat.

Article 147.- L'utilisation par les personnes physiques ou morales de tout ou partie des terres de forêts ou à vocation minière, avec ou sans emprise exige la délivrance des titres d'occupation dans les conditions prévues aux articles 130, 135 et 143 ci-dessus, et le cas échéant, en observant les prescriptions particulières du régime forestier et du régime minier.

SOUS-SECTION 2 - DE L'AUTORISATION D'OCCUPER LES TERRES COLLECTIVES ET LES TERRES DE MODERNISATION

Article 148.- Les terres collectives et les terres de modernisation peuvent être attribuées par voie d'autorisation d'occuper selon les conditions, modalités et procédure prévues aux articles 77 à 85 ci-dessus.

SOUS-SECTION 3 - DU DROIT DE SUPERFICIE, DE LA LOCATION ET DE L'EMPHYTEOSE

Article 149.- L'attribution en jouissance par droit de superficie, location ou emphytéose des terrains ruraux aura lieu mutatis mutandis selon les dispositions des articles 87 à 124 de la présente loi sous cette réserve que le Ministre de l'Agriculture y assume le rôle du Ministre des Travaux Publics et de la Construction.

SOUS-SECTION 4 - DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 150.- Les personnes physiques ou morales qui possèdent des mises en valeur se traduisant par des constructions, ouvrages, plantations ou autres investissements réalisés sur les terres et terrains détenus à la promulgation de la présente loi en vertu de titres réguliers (titre foncier, arrêté définitif et provisoire, permis d'occuper) sont maintenues dans leurs droits de jouissance et doivent régulariser leur situation dans un délai de 5 ans ainsi qu'il est dit à l'article 125.

Article 151.- Les commissions régionales prévues à l'article 126 seront chargées de la constatation de ces droits et se livreront aux investigations prévues par ledit article.

TITRE IV

DECLASSEMENT ET REPRISE DES IMMEUBLES DU DOMAINE FONCIER

Article 152.- L'Etat peut déclasser pour être incorporé :

1°)- au Domaine Populaire les immeubles du Domaine de l'Etat et des Collectivités Décentralisées qui seraient reconnus sans utilité pour les services Publics ou pour l'intérêt général.

2°)- au Domaine de l'Etat et des Collectivités Décentralisées les immeubles du Domaine Populaire pour cause d'utilité publique.

Ces immeubles sont déclassés et incorporés dans l'une ou l'autre catégorie des Domaines par décrets pris en Conseil des Ministres sur rapport conjoint des Ministres des Finances et des Travaux Publics et de la Construction après avis du Ministre de l'Intérieur.

.../...

Article 153.- Des décrets d'application fixeront les modalités de déclassement et d'incorporation des immeubles visés à l'article 152 ci-dessus.

Article 154.- L'Etat peut reprendre le libre usage des terres et terrains qui sont nécessaires aux besoins du développement économique de la Nation pour insuffisance de mise en valeur ou non mise en valeur.

La mise en valeur consiste pour les terrains urbains en l'établissement d'installations permanentes attevant au sol, telles que maisons d'habitation, locaux commerciaux ou établissements industriels. Pour les terres ou terrains ruraux, elle consiste en plantation cultures, exploitations agricoles ou d'élevage et, d'une manière générale, en la réalisation des travaux productifs caractérisés par une emprise permanente et effective sur le sol. L'insuffisance de la mise en valeur ou la non mise en valeur résultent du non respect partiel ou total des critères définis ci-dessus.

Le droit de reprise ne peut être exercé qu'après constatation par la Commission régionale visée à l'article 126 de l'insuffisance de la mise en valeur ou de la non mise en valeur.

La décision de reprise se prononce sur l'indemnité éventuelle des impenses faites sur les terres reprises. Elle est susceptible de recours selon le droit commun.

TITRE V. - DISPOSITIONS FINANCIERES

Article 155.- Les revenus produits par les biens du Domaine Foncier sont perçus par l'Etat, propriétaire, ou par les Collectivités Décentralisées ou par la personne morale publique, affectataire lorsque celle-ci est distincte de la précédente.

Des décrets pris en Conseil des Ministres détermineront le mode de perception desdits revenus ainsi que les personnes habilitées à les percevoir.

CHAPITRE 1. - DISPOSITIONS FINANCIERES RELATIVES A LA GESTION DU DOMAINE PUBLIC.

Article 156.- L'occupation du Domaine Public donne lieu à la perception des loyers et redevances dont les taux au M2 sont fixés par la loi des Finances.

Article 157.- Les affectations peuvent être accordées à titre gratuit aux personnes morales de droit public n'ayant pas l'autonomie financière.

Les autorisations expresses d'occuper peuvent être, à titre exceptionnel et pour raison d'intérêt public, accordées à titre gratuit aux personnes morales qui en font la demande.

CHAPITRE 2. - DISPOSITIONS FINANCIERES RELATIVES A LA GESTION DU DOMAINE PRIVE.

Article 158.- L'occupation du Domaine Privé de l'Etat donne lieu à la perception de loyers et redevances dont les taux par m2 sont fixés par la loi des Finances.

Article 159.- 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.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS FINANCIERES RELATIVES A LA GESTION DU DOMAINE POPULAIRE

Article 160.- L'occupation du Domaine Populaire, à l'exception des terres et terrains mis en valeur avant la promulgation de la présente loi ainsi que des terres collectives, donne lieu à la perception des loyers et redevances dont les taux au m2 seront déterminés par délibérations des Conseils Populaires.

; TITRE VI

DES SANCTIONS PENALES

Article 161.- Nulle personne ne peut sous prétexte de se livrer à une activité commerciale, industrielle, agricole, ou autres s'installer sur une portion du Domaine Foncier sans obtenir au préalable un titre conféré par l'Etat.

Article 162.- Toute personne qui, à compter de la promulgation de la présente loi se livrera à des transactions foncières, sera punie d'une peine d'emprisonnement de trois mois à un an et d'une amende de 100.000 à un Million de Francs CFA ou de l'une de ces deux peines seulement.

Article 163.- Toute personne qui, à compter de la promulgation de la présente loi s'installera sur le Domaine Public ou Privé de l'Etat et des Collectivités Décentralisées sans les titres d'occupation prévus aux articles 36 et 55, sera punie d'une peine d'un mois à six mois d'emprisonnement et d'une amende de 50.000 à 500.000 Francs CFA ou de l'une de ces deux peines seulement.

Article 164.- Toute personne qui, à compter de la promulgation de la présente loi s'installera sur le Domaine Populaire sans les titres d'occupation prévus à l'article 76 sera punie d'une peine d'un mois à trois mois d'emprisonnement et d'une amende de 25.000 Francs CFA à 250.000 Francs CFA ou de l'une de ces deux peines seulement.

Article 165.- Toute personne qui, à compter de la promulgation de la présente loi se maintiendra sans autorisation ou sans titre d'occupation sur le Domaine Foncier et ce malgré une mise en demeure notifiée en la forme administrative restée sans effet pendant trois mois sera punie des peines prévues à l'article précédent.

Dans les cas prévus aux articles 162, 163 et 164, la confiscation des mises en valeur pourra être prononcée.

Article 166.- Toute personne qui au mépris des dispositions des articles 125 et 150 aura négligé de régulariser sa situation sera punie d'une amende de 25.000 à 100.000 Frs CFA.

Article 167.- Indépendamment des sanctions pénales ci-dessus, tout contrevenant peut être condamné à la réparation du dommage soit par la remise en état des lieux, soit par le remboursement des dépenses effectuées par l'Etat ou la personne de droit public.

TITRE VII

DISPOSITIONS PENALES

Article 168.- Les bénéficiaires de ^{baux} sur des terrains faisant désormais partie du Domaine Populaire doivent demander la confirmation de leurs droits dans le délai d'un an à compter de la publication de la présente loi sous peine de l'amende prévue à l'article 166 ci-dessus.

Article 169.- Sauf dérogation spéciale en raison de l'importance du programme d'investissement, il ne peut être attribué en jouissance à une personne physique ou morale plus d'un lot domanial dans une même commune ou centre urbain et de plus de 50 hectares dans les zones rurales.

Article 170.- Toute acquisition des biens ~~du~~ domaine de l'Etat ou des Collectivités Décentralisées autre que des terres doit être préalablement soumise à la Direction de la Construction de l'Urbanisme et de l'Habitat en vue de la fixation de leur valeur.

Article 171.- Les mise en valeur des terres et terrains sont transmissibles par voie successorale.

Article 172.- Les actes de gestion du Domaine Public de l'Etat et des Collectivités Décentralisées sont faits en la forme administrative. Ils sont revêtus du seing ou du contreseing préalable du Ministre des Finances et du Ministre des Travaux Publics et de la Construction, du Ministre de l'Intérieur, et exonérés des droits de timbre et d'enregistrement.

Les actes de gestion du Domaine Privé de l'Etat et de Collectivités Décentralisées sont soumis aux règles de droit civil.

Article 173.- L'autorisation provisoire ou expresse d'occuper, l'autorisation d'exploiter, le droit de superficie, la location et l'emphytéose ne peuvent s'éteindre que pour l'une des causes ci-après :

- 1°) - L'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- 2°) - Le rachat par l'Etat, lorsque la cession est à titre onéreux ;
- 3°) - La renonciation expresse et écrite du titulaire du droit ou de ses ayants-droit ;
- 4°) - La ~~résiliation~~ ^{résiliation} conventionnelle ou judiciaire ;
- 5°) - La reprise pour insuffisance de mise en valeur ou non mise en valeur ;
- 6°) - La déshérence successorale ;
- 7°) - La prescription extinctive ;
- 8°) - La conversion en un autre titre ;
- 9°) - L'échéance du terme.

Article 174.- Les dispositions de la présente loi ne s'appliquent pas :

- au domaine public aérien ainsi qu'aux zones des aérodromes ;
- au domaine public de défense et au domaine public des monuments qui sont régis par les textes particuliers ;
- au domaine public naturel en ce qui concerne les forêts, les eaux et les ressources naturelles du sol et du sous-sol marin et terrestre qui sont soumises à des réglementations spéciales.

.../...

Article 175 - Les dispositions de la présente loi purgent la terre de tous les droits de propriété privée de tous les autres droits réels et de tous les droits coutumiers sur le sol.

La purge générale résultant de l'alinéa ci-dessus n'ouvre droit à aucune indemnisation.

Article 176.- Les dispositions effectuées conformément à la présente loi n'entraînent pas l'aliénation du sol ou des ressources du sol ou du sous-sol dont la propriété appartient à l'Etat.

Article 177 .- Sont abrogées toutes les dispositions antérieures contraires à la présente Loi et notamment :

- le décret du 28 Mars 1899, relatif au Régime de la Propriété Foncière au Congo-Français;

- le décret du 28 Juin 1939, portant fixation et organisation du Domaine Public et des servitudes d'utilité publique en A.E.F.;

- le décret du 20 Mai 1955, portant réorganisation foncière et domaniale en A.O.F. et en A.E.F.;

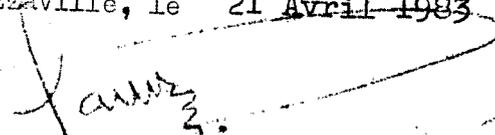
- la délibération 75/58 du 19 Juin 1958, portant organisation du Régime Domanial du Territoire du Moyen-Congo;

- la loi n° 53/61 du 30 Décembre 1961;

- le décret n° 64/36 du 03 Février 1964.

Article 178.- La présente Loi sera exécutée comme Loi de l'Etat./-

Fait à Brazzaville, le 21 Avril 1983


Lionel Denis SASSOU-NGUESSO .-