

Arrêté ministériel

du 10 janvier 2017

modifiant et complétant l'arrêté ministériel portant fixation des règles et procédures applicables aux opérations de numérisation du cadastre foncier et de sécurisation des titres fonciers et immobiliers en République démocratique du Congo

JO n° spécial du 25 avril 2017

LE MINISTÈRE DES AFFAIRES FONCIÈRES

Vu la Constitution, telle que modifiée par la loi n° 11/002 du 20 janvier 2011 portant révision de certains articles de la Constitution de la République démocratique du Congo, spécialement en son article 93.203 point 16 et 204 point 8 ;

Vu la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, telle que modifiée et complétée par la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 spécialement en ses articles 181, 182, 183, 184, 225 et 227 ;

Vu l'ordonnance n° 16/100 du 19 décembre 2016 portant nomination des vice-premiers ministres, des ministres d'Etat, des ministres et des vice-ministres ;

Vu l'ordonnance n° 15/005 du 21 mars 2015 fixant les attributions des ministères ;

Vu le décret n° 15/021 du 09 décembre 2015, modifiant et complétant le décret n° 13/016 du 31 mai 2013 portant création, organisation et fonctionnement de la Commission nationale de la réforme foncière CONAREF en sigle ;

Considérant le besoin de la modernisation de la gestion du cadastre foncier, du système d'établissement et de la conservation des titres fonciers et immobiliers ;

Considérant les objectifs de la réforme foncière tels que déclamés dans le document de programmation en son point 4.3. Sur la gouvernance, l'information et l'administration foncière ;

Arrêté du 10 janvier 2017_Cadastre foncier_numérisation

Considérant la nécessité de sécurisation de l'occupation des espaces fonciers et de réduire les conflits récurant devant les cours et tribunaux ;

Considérant la nécessité de mettre en place un système moderne de gestion du cadastre foncier, une banque des données sur l'occupation du sol en République démocratique du Congo et de sécurisation des titres fonciers et immobiliers par leur numérisation.

Vu l'urgence,

ARRÊTE

Art. 1

Les opérations de numérisation du cadastre foncier et de sécurisation des titres fonciers et immobiliers en République démocratique du Congo portent notamment sur :

- la sécurisation par apposition des scellés à bulles ou toute autre technologie fiable sur chaque titre foncier et immobilier ;
- l'édition modernisée des titres fonciers et immobiliers ;
- la production d'une carte électronique sécurisée, dénommée carte de propriétaire ;
- la numérisation du cadastre foncier et la mise en place d'un fichier électronique y afférent ;
- la mise en place d'une base nationale des données du cadastre foncier numérisé, logée dans un serveur national installé sur le territoire national ;
- la mise en place d'un accès électronique sécurisé à toutes les informations relatives aux titres de propriété émis en République démocratique du Congo qui sont logés dans la base de données, accessible par internet avec des niveaux d'accès spécifiques.

La formation des cadres et agents de l'administration foncière commis à l'utilisation des outils informatiques qui seront mis à leur disposition par les partenaires privés de manière à garantir le bon déroulement du processus de sécurisation des titres fonciers et immobiliers en République démocratique du Congo.

Art. 2

Les opérations ci-dessus énumérées sont exécutées par la Société Congo Check Sàrl dans les 13 provinces du Pool Ouest, d'une part, et par la

Arrêté du 10 janvier 2017_Cadastre foncier_numérisation

Société Tele Conseil Congo Sarl dans les 13 provinces du Pool Est, d'autre part, ou par toute autre entreprise agréée par le ministère des Affaires foncières. La répartition des Pools ainsi que des provinces par Pool peut être revue après évaluation des activités sur terrain et la capacité ou mieux la fiabilité de l'entreprise partenaire.

Sont considérées comme provinces du Pool Ouest de la RDC, la Ville province de Kinshasa, le Congo central, le Maï-Ndombe, le Kwango, le Kwilu, l'Équateur, la Mongala, le Nord-Ubangi, le Sud-Ubangi, la Tshuapa, le Kasai, le Sankuru et le Kasai central.

Quant aux provinces du Pool-Est de la RDC, il s'agit du Haut Uélé, le Bas-Uélé, la Tshopo, l'Ituri, le Nord-Kivu, le Sud-Kivu, le Maniema, le Tanganyika, la Lomami, le Haut Lomami, le Haut Katanga, le Luluaba et le Kasai Oriental.

Les deux sociétés privées agissent en tant que partenaires techniques et financiers du ministère des Affaires foncières dans le cadre d'un contrat de partenariat public privé. Elles exécutent le projet en collaboration avec les agents de l'administration foncière.

Art. 3

Les opérations de numérisation du cadastre foncier et de sécurisation des titres fonciers et immobiliers au niveau de chaque circonscription foncière concernent aussi bien les nouveaux que les anciens titres.

Pour les nouveaux titres fonciers et immobiliers, à la date de la mise en œuvre du projet dans une circonscription, l'opération de sécurisation est automatique et obligatoire. Dès qu'un dossier pour l'obtention d'un nouveau titre est ouvert par le requérant, les agents de l'administration foncière en informent le partenaire privé en lui communiquant toutes les informations permettant de pouvoir émettre la note de frais de sécurisation qui sera remise au requérant, au même moment que les autres notes de perception pour le titre concerné. Ensuite, l'opération se déroule comme décrit ci-dessous, à partir de l'étape 3.

Le conservateur des titres immobiliers, le chef de division du cadastre ou leurs délégués veilleront à ce que tous les actes sur les titres fonciers et immobiliers tels que les mutations, les renouvellements, les insertions, les inscriptions hypothécaires, les remplacements.

Arrêté du 10 janvier 2017_Cadastre foncier_numérisation

Pour les anciens titres, ces opérations se dérouleront selon la procédure décrite ci-dessous :

Étape 1 :

Le service de réception reçoit les propriétaires des titres ou leurs mandataires, leur délivre les formulaires ad hoc et les orientent auprès de l'administration pour examen, vérification et authentification.

Étape 2 :

Le conservateur des titres immobiliers ou son délégué reçoit la demande de sécurisation ou titre foncier et, après examen du dossier valide la demande et certifie le titre, avant d'orienter le requérant vers le représentant du partenaire celui-ci procède à l'encodage informatique des données du titre qui permettront le calcul des frais et des droits à payer.

Étape 3 :

Le service de taxation de l'administration fait le calcul des droits et frais à payer et établit les notes y relatives ;

Le partenaire établit la note de frais de sécurisation. Toutes les copies de ces notes sont remises au requérant en même temps.

Étape 4 :

Le requérant est invité à procéder aux paiements en distinguant les droits taxes et redevances du Trésor public tels qu'ils ont fixés par les textes légaux et réglementaires en la matière d'une part, et les frais de sécurisation des titres fonciers et immobiliers, qui ont été convenus entre les partenaires et le ministère des Affaires foncières, listés ci-après et repris dans les contrats avec les partenaires d'autre part.

Étape 5 :

Pour les paiements des frais de sécurisation, les partenaires procèdent à leur encaissement, soit directement auprès des requérants, soit indirectement à travers le versement par les requérants sur le compte bancaire du partenaire. Pour les paiements des frais administratifs et les droits dus au Trésor, les requérants procèdent aux paiements selon les modalités habituelles imposées par l'administration.

Étape 6 :

Le requérant est orienté vers le pool technique pour la sécurisation effective par l'apposition des scellés sécurisés sur le titre et sa

Arrêté du 10 janvier 2017_Cadastre foncier_numérisation

numérisation ainsi que l'obtention de la carte de propriétaire du titre foncier ou immobilier.

Art. 4

Pour les titres existants, les opérations de sécurisation se font en 1 jour ouvrable. La procédure ne devrait pas s'étendre sur une durée de plus de 2 heures par titre à partir de la demande de sécurisation remplie. Le certificat d'enregistrement doit être immédiatement remis à son propriétaire accompagné de la carte de propriétaire et de la page supplémentaire.

Art. 5

Le processus de sécurisation des titres fonciers et immobiliers existants, à la date de la mise en œuvre du projet dans une circonscription, est obligatoire et se fait endéans 1 an pour les RCO (Personnes morales et Ressortissants Étrangers) et 2 ans pour les RCP (personnes physiques de nationalité congolaise). Dépassé ce délai, des pénalités allant jusqu'à 50% des frais de sécurisation seront infligées aux réfractaires.

Art. 6

Le suivi et la supervision de l'opération de numérisation du cadastre foncier et de sécurisations des titres sont assurés par une cellule technique relevant de l'autorité du ministre ayant les affaires foncières dans ces attributions. Elle exerce ses prérogatives avec l'appui d'un Secrétariat administratif.

Art. 7

¹ La cellule technique est constituée de 14 membres de la manière suivante :

- un coordonnateur
- deux membres du cabinet du ministre ;
- deux représentants du secrétariat général ;
- deux représentants de la ville province de Kinshasa
- un représentant de la CONAREF ;
- quatre représentants des partenaires ;
- deux représentants des provinces.

Arrêté du 10 janvier 2017_Cadastre foncier_numérisation

² Les représentants des provinces, à l'exception de deux de Kinshasa qui sont permanents, seront remplacés à intervalle régulier par des représentants d'autres provinces de façon tournante.

Art. 8

Afin de permettre aux propriétaires dont les titres sont détenus en hypothèque par la Banque ou autres institutions financières de pouvoir les faire sécuriser, un délai d'une année leur est accordé par le présent arrêté pour ce faire. En suite une procédure simplifiée dont les modalités seront convenues entre le secrétariat général, l'association congolaises des banques et les partenaires sera mise en place.

Art. 9

La grille tarifaire des frais de sécurisation et les frais dus au trésor ainsi que les modalités de leur perception devront être clairement affichés à différents emplacements dans les circonscriptions foncières de façon à être le plus visible possible par les requérants.

Les frais liés à la sécurisation sont repartis de la manière suivante :

- 25 % pour la modernisation du secteur foncier ;
- 75 % pour les partenaires.

Les partenaires affecteront 25% des frais de sécurisation qui seront destinés à la modernisation du secteur foncier et serviront à financer l'acquisition des équipements, la modernisation et le fonctionnement des circonscriptions foncières, la cellule technique ainsi que les provinces dans le cadre de leurs prérogatives en matière foncière.

Art. 10

Pour permettre la réduction effective de nombreux conflits fonciers dus à la superposition des titres, la sécurisation des titres requiert- un caractère obligatoire.

Art. 11

La numérisation du cadastre est le fait de procéder au levé topographique sur terrain avec du matériel informatisé, dans le but d'obtenir les coordonnées géo-référencées de tous les points constitutifs d'un canevas qui seront gérées par un logiciel intégré permettant d'imprimer directement sur les nouveaux certificats les plans de chaque parcelle

Arrêté du 10 janvier 2017_Cadastre foncier_numérisation

concernée. La technologie et la méthodologie employées seront compatibles avec celles qui seront retenues pour la numérisation du cadastre dans chaque province. La cellule technique est chargée de veiller à cette compatibilité.

Art. 12

La procédure de la numérisation s'applique également dans tous les cas des nouveaux lotissements où les levés topographiques avec du matériel informatisé permettront d'obtenir les coordonnées géo-référencées qui seront intégrées dans la base nationale des données, selon la technologie appropriée. De ces données collectées sur terrain, il sera aisé, avec l'utilisation des logiciels courants, de produire la représentation SIG des parcelles, laquelle représentation pourra se juxtaposer avec des cartes comme « Google Earth » ou autres. Pour les anciens quartiers, la numérisation géo-référencée du cadastre se fera selon une procédure et des modalités à convenir entre les administrations provinciales et les partenaires afin d'éviter la multiplication ou l'entérinement des conflits de tout genre.

Art. 13

Pour la bonne marche des opérations de sécurisation des titres immobiliers et numérisation du cadastre foncier, chaque circonscription sera dotée d'un centre de traitement des dossiers équipé par les partenaires avec un outil informatique approprié et tous les équipements nécessaires.

L'administration foncière mettra à la disposition des partenaires, gratuitement, des locaux de dimensions suffisantes, situés au sein de leurs enceintes, afin qu'ils puissent être aménagés par et au frais des partenaires et utilisés par ces derniers durant toute la durée de leur contrat respectif avec le ministère des Affaires foncières.

Art. 14

A la date de la mise en œuvre du projet dans une circonscription, la planification de la numérisation s'effectuera en prenant en considération prioritairement les parcelles dont les titres auront été sécurisés.

Des descentes seront organisées sur terrain par les agents de l'administration foncière qualifiés et formés pour faire les relevés topographiques et obtenir les coordonnées géo-référencées qui seront intégrées dans la base nationale des données.

Arrêté du 10 janvier 2017_Cadastre foncier_numérisation

Art. 15

Le secrétaire général aux affaires foncières est chargé de l'exécution du présent arrêté qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 10 janvier 2017

Dr Félix KABANGE NUMBI MUKAMPA,
Ministre des affaires foncières