PARLEMENT

REPUBLIQUE DU CONGO

Unité - Travail - Progrès

LOI N° 9-2004 DU 26 Mars 2004

portant code du domaine de l'Etat

L'ASSEMBLEE NATIONALE ET LE SENAT ONT DELIBERE ET ADOPTE ;

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE PROMULGUE LA LOI DONT LA TENEUR SUIT :

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Chapitre I : Composition des biens

Article premier : Le domaine de l'Etat est l'ensemble des biens et droits, mobiliers et immobiliers, corporels et incorporels appartenant à l'Etat, aux collectivités décentralisées et aux établissements publics.

Article 2 : La présente loi définit :

- les éléments constitutifs du domaine des personnes publiques et en détermine la consistance ;
- les modalités d'administration, de gestion et d'utilisation des dépendances domaniales par les personnes publiques et par les personnes privées ;
- les dispositions financières et pénales applicables dans le cadre de la gestion des biens domaniaux.

Chapitre II: Consistance du domaine de l'Etat

Article 3 : Le domaine de l'Etat comprend :

- le domaine public;
- le domaine privé.

Section I : Du domaine public

Article 4 : Le domaine public est l'ensemble des biens et droits des collectivités publiques et des établissements publics qui sont, soit mis à la disposition directe du public usager, soit affectés à un service public, pourvu qu'en ce cas, ils soient, par

nature ou par des aménagements particuliers, adaptés exclusivement ou essentiellement au but particulier de ces services.

Article 5 : Forment le domaine public :

- les biens - fonds publics ;
- les édifices, les constructions et les ouvrages destinés à l'usage du public et aux services publics ;
- les droits mobiliers et immobiliers ;
- les droits, les services et les servitudes y afférents ;
- les dépendances affectées à l'usage du public ;
- les eaux et les ressources naturelles du sol et du sous - sol marin, fluvial et terrestre;
- les biens meubles et immeubles de l'Etat à l'étranger.

Article 6 : Les biens du domaine public définis à l'article 5 de la présente loi sont classés, les uns dans le domaine public naturel, les autres, dans le domaine public artificiel.

Article 7 : Le domaine public naturel se subdivise en :

- domaine public maritime ;
- domaine public fluvial ;
- domaine public terrestre ;
- domaine public aérien.

Article 8 : Sous réserve des conventions internationales, le domaine public maritime se compose :

a) du rivage de la mer ;
b) des étangs salés ;
c) de la mer territoriale qui s'étend à une limite fixée à douze (12) milles marins à partir de la laisse de basse mer , son fond et son sous- sol ;
d) de la zone contiguë, du plateau continental et de la zone économique exclusive qui s'étend jusqu'à 200 milles marins à partir de la limite de la laisse basse mer, son sol et son sous- sol ;
e) des rives et des embûches des cours d'eau subissant l'influcnce de la mer ;
f) des lagunes jusqu'à la limite des plus hautes marées ;
g) des lais et relais de la mer ;
h) des terrains acquis par l'Etat en bordure de mer pour la satisfaction d'intérêt public ;
i) de la bande littorale d'une largeur de 100 mètres déterminée à partir de laisse de haute mer

Article 9 : Le domaine public fluvial est constitué par :

a) le rivage des cours d'eau;
b) les cours d'eau navigables ou flottables, dans les limites déterminées par les plus hautes eaux ainsi qu'une zone de 25 mètres à l'intérieur des terres à partir de la limite de la plus haute crue couvrant le rivage;
c) les cours d'eau non navigables, ni flottables, dans les limites déterminées par les plus hautes eaux coulant à pleins bords, ainsi qu'une zone de 25 mètres à l'intérieur des terres à partir de la limite de la plus haute crue couvrant le rivage;
d) les lacs et les étangs naturels et les lagunes, dans les limites déterminées par le niveau des plus hautes eaux, ainsi qu'une zone de passage de 25 mètres à partir de ces limites;
e) les nappes d'eau souterraines et les sources;
f) les marécages, à l'exception des plantations aménagées.

Article 10 : Le domaine public terrestre est constitué, d'une part, par le sol y compris les ressources naturelles, et d'autre part, par le sous - sol comprenant les gîtes naturels de substances minérales ou de fossiles.

Article 11 : Le domaine public aérien est constitué par l'espace atmosphérique situé au dessus du territoire national et dans ses limites notamment l'espace situé au-dessus des eaux maritimes ou fluviales qui se trouvent sous la souveraineté, la protection ou le mandat de l'Etat.

Article 12 : Le domaine public artificiel comprend :

- le domaine public de circulation ;
- le domaine public de défense ;
- le domaine public des monuments ;
- le domaine public mobilier ;
- les servitudes d'utilité publique.

Article 13 : Le domaine public de circulation comprend :

a) Les autoroutes avec une emprise de 100 mètres. Cette emprise est réduite à 10 mètres en ville, à partir du bord extérieur du trottoir. Toutefois, la construction et l'exploitation des autoroutes et autres infrastructures peuvent être confiées à des investisseurs privés.
b) Les routes nationales et départementales avec une emprise de 40 mètres. Cette emprise est réduite à 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 ;
c) les voies carrossables d'intérêt local, avec une emprise de 10 mètres. Cette emprise est réduite à 5 mètres dans les centres urbains ;
d) les voies non carrossables ;
e) les chemins de fer et une emprise de 50 mètres de chaque côté à partir de l'axe de la voie ;

f) les lignes et les postes télégraphiques et téléphoniques, du faisceau hertzien, leurs annexes et une emprise de 200 mètres autour des centres de télécommunication ;
g) les aérodromes, les aéroports, les aérogares et leurs annexes avec les emprises fixées selon les normes de l'aviation civile internationale, compte tenu des études spécifiques ;
h) les ports maritimes et fluviaux avec les annexes nécessaires, les digues, les jetées, les bassins, les écluses, les môles, les phares, les ouvrages d'éclairage et de balisage, les quais, les pontons, les buées, les chenaux de navigation et leurs chemins de halage, les aqueducs exécutés dans un but d'utilité publique ainsi que les dépendances de ces ouvrages, les terrains artificiels soustraits à l'action de la mer ou du fleuve;
i) les ouvrages exécutés dans un but d'utilité publique pour l'utilisation des eaux et le transport de l'énergie ;
j) les alluvions déposées en aval ou en amont d'ouvrages construits dans un but d'utilité publique;

Article 14 : Le domaine public de défense comprend :

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

Article 15 : Le domaine public des monuments comprend :

- les monuments et les édifices publics, notamment les marchés, les halles, les cimetières, les hôtels de ville, les stades ;
- tous les autres monuments, les édifices publics et les sites créés et entretenus par l'Etat ou les autres personnes publiques.

Article 16 : Le domaine public mobilier comprend :

- les livres des bibliothèques publiques ;
- les documents d'archives ;
- les objets d'art des musées ;
- tout matériel et objet mobilier appartenant aux personnes publiques.

Article 17 : Les servitudes d'utilité publique comprennent :

a) les servitudes de passage, d'implantation, d'appui et de circulation, nécessitées par l'établissement, l'entretien et l'exploitation des installations et les 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 ;
- pour la protection des monuments, des sites et des édifices.

c) les servitudes portant sur les biens de toute nature, et ce, généralement destinés à l'usage du public dans un but de circulation des personnes et des biens.

Des textes réglementaires détermineront le régime des servitudes d'utilité publique.

Article 18 : Les servitudes visées à l'article 17 de la présente loi, ne peuvent ouvrir droit à l'indemnisation que lorsqu'elles entraînent, lors de leur établissement une modification des lieux causant un dommage matériel direct et certain.

Article 19 : Lorsqu'une servitude exige, en raison de sa durée ou de son importance, la dépossession du propriétaire ou lui cause de graves dommages, il y a lieu de procéder à l'expropriation.

Article 20 : Les immeubles destinés à faire partie du domaine public artificiel sont classés ou déclassés par décret pris en conseil des ministres, sur rapport conjoint du ministre chargé des finances et du ministre intéressé. Le décret de classement vaut acte d'expropriation pour les mises en valeur. Il 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 au domaine privé de l'Etat ou des personnes morales de droit public, par décret pris en conseil des ministres, sur rapport conjoint du ministre chargé des finances et du ministre ayant bénéficié de l'affectation initiale.

En cas de doute ou de contestation sur les limites du domaine public et de l'étendue des servitudes visées à l'article 17 de la présente loi, il est statué par arrêté du ministre chargé des domaines, avec possibilité de recours devant les juridictions compétentes.

Section II : Du domaine privé

Article 21 : Le domaine privé comprend tous les biens meubles, immeubles et droits réels immobiliers du domaine de l'Etat, des collectivités décentralisées et des établissements publics, qui, en raison de leur nature et de leur destination, ne sont pas considérés comme dépendances du domaine public.

Article 22 : Les biens immeubles et droits réels immobiliers du domaine privé appartiennent :

- soit à l'Etat ; ils constituent le domaine privé de l'Etat ;
- soit aux collectivités décentralisées ; ils constituent le domaine privé des collectivités décentralisées ;

- soit aux établissements publics ; ils constituent alors le domaine privé des établissements publics.

Article 23 : Forment le domaine privé de l'Etat, des collectivités décentralisées et des établissements publics :

- les biens et droits immobiliers acquis et gérés par l'Etat ou les collectivités décentralisées ou les établissements publics pour leur propre usage ;
- les immeubles acquis par l'Etat, les collectivités décentralisées ou les établissements publics par voie d'expropriation, de reprise, de rachat, de dons, de legs, etc pour leur propre usage ;
- les biens et droits immobiliers dont la saisie et la confiscation sont prononcées au profit de l'Etat, des collectivités décentralisées et des établissements publics ;
- les édifices, constructions, ouvrages destinés à l'usage de l'Etat, des collectivités décentralisées ou des établissements publics ;
- les biens déclassés du domaine public au profit du domaine privé de l'Etat, des collectivités décentralisées ou des établissements publics.

Chapitre III : Origine des biens

Article 24 : Sous réserve des dispositions contraires, les biens du domaine public proviennent :

- de l'acquisition à titre onéreux ;
- du classement ;
- des constructions ;
- du déclassement du domaine privé ;
- des mutations.

Article 25 : Les mutations domaniales sont les transferts des droits ou des biens réalisés au profit des personnes publiques ou privées.

Article 26 : Le classement est un acte juridique entraînant l'affectation d'un bien au domaine public.

Le bien ainsi transféré est dorénavant soumis aux règles du droit public.

Article 27 : Le déclassement est un acte juridique entraînant la désaffectation d'un bien qui est enlevé du domaine public pour être incorporé au domaine privé d'une collectivité publique.

Le bien ainsi transféré est susceptible d'appropriation privée.

Article 28 : Sous réserve des dispositions contraires, l'incorporation des dépendances naturelles au domaine public est automatique. Elle résulte de la nature et de la destination même de ces biens, conformément aux dispositions prévues aux articles 7 à 11 de la présente loi.

Article 29 : L'incorporation au domaine public des dépendances artificielles ou des biens déclassés du domaine privé de l'Etat est autorisée par décret pris en conseil des ministres ou par arrêté du ministre en charge des finances.

Des textes réglementaires spécifiques fixent les conditions d'incorporation et de déclassement.

Article 30 : Les biens du domaine privé sont acquis selon les modalités suivantes :

- la prise à bail, l'acquisition amiable et les constructions réalisées par la puissance publique ;
- l'acceptation des dons et legs ;
- l'utilisation du droit de préemption ;
- la prise de possession des successions en déshérence ;
- la prise de possession des biens vacants et sans maître ;
- la prise de possession des trésors sans maître;
- les mutations domaniales ;
- le classement et le déclassement.

Article 31 : L'administration des domaines centralise, contrôle et transmet à l'administration habilitée tous les éléments destinés à déterminer la valeur locative ou vénale des immeubles, dont la location ou l'acquisition est projetée par les services de l'Etat ou des organismes assimilés.

Les administrations ou les organismes de l'Etat ont l'obligation de communiquer à l'administration des domaines tous les renseignements en leur possession et pouvant servir à la détermination des valeurs visées à l'alinéa précédent.

Article 32 : Les baux, les accords amiables et les conventions quelconques, ayant pour objet la prise en location d' immeubles de toute nature, négociés par les services de l'Etat , des collectivités décentralisées ou par les établissements publics , ne peuvent être conclus qu'après avis de l'administration des domaines.

De même, les services de l'Etat, les collectivités décentralisées, les établissements publics, ou leurs concessionnaires doivent requérir l'avis préalable de l'administration des domaines, avant l'exécution de tout projet de construction immobilière, devant entraîner une dépense quelconque.

Cet avis porte, sur le montant, le choix des emplacements, des constructions et sur les possibilités d'utilisation d'immeubles domaniaux ou d'immeubles pris à bail, qui seraient disponibles ou susceptibles d'un meilleur aménagement.

Article 33 : Les acquisitions d'immeubles et de droits immobiliers poursuivies par voie amiable par l'Etat, les collectivités décentralisées ou par les établissements publics ou leurs concessionnaires, ainsi que les tranches d'acquisitions faisant partie d'une opération d'ensemble portant sur des immeubles ou des droits immobiliers ne peuvent être réalisées qu'après avis de l'administration des domaines.

Il en est de même pour les acquisitions de même nature, poursuivies par les mêmes personnes, au moyen de la procédure d'expropriation.

Article 34 : L'avis prévu à l'article 32 de la présente loi doit être requis auprès de l'administration des domaines avant toute notification aux propriétaires des offres d'acquisition en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 35 : Dans les cas visés à l'article 34 de la présente loi, l'avis de l'administration des domaines doit être formulé dans un délai d'un mois à compter de la date de réception de la demande d'avis. Passé ce délai, il peut être procédé à la réalisation de l'opération. Cet avis doit être communiqué, avant toute décision, par le service ou l'établissement public qui poursuit l'opération au contrôle financier ou au contrôle d'Etat.

Article 36 : En matière d'acquisition immobilière faite à l'amiable par l'Etat, les collectivités décentralisées ou les établissements publics, les comptables publics sont déchargés de toute responsabilité, lorsque les fonds sont remis entre les mains du Notaire, rédacteur de l'acte.

Il appartient à cet officier ministériel de procéder, s'il y a lieu, sous sa responsabilité, à la purge dc tous privilèges et hypothèques auprès des services compétents.

Dans les cas d'acquisition sur licitation, le montant du prix peut être remis, dans les conditions prévues à l'alinéa qui précède, au notaire désigné pour recevoir les fonds.

Lorsque les actes sont passés en la forme administrative, il peut être payé au vendeur dès leur inscription au registre foncier, un acompte pouvant atteindre au maximum 80% de la différence entre le prix stipulé et le montant des inscriptions hypothécaires existant à la date de ladite inscription. Cet acompte est payé sur autorisation de l'administration des domaines.

Article 37 : Le prix des acquisitions immobilières faites à l'amiable pour le compte de l'Etat, des collectivités décentralisées ou des établissements publics, suivant les règles du code civil applicable au Congo, peut être payé sans l'accomplissement des formalités de purge des privilèges et des hypothèques.

Des textes réglementaires spécifiques fixent les conditions des acquisitions faites à l'amiable.

Article 38 : Les dons et legs faits à l'Etat sont acceptés en son nom par le ministre chargé des finances, qui décide par voie d'arrêté.

Il est fait obligation à toute personne physique ou morale compétente en fonction, de déclarer au ministère chargé des finances et ce, dans un délai de quinze jours, les dons et legs faits à l'Etat par son entremise. Des textes réglementaires déterminent les modalités de leur réception.

Les transferts des titres nominatifs acquis à l'Etat, dans les conditions prévues par le présent article, sont effectués sous la production de ces titres et d'une attestation de l'administration des domaines certifiant le droit de l'Etat.

Article 39 : Les collectivités décentralisées ou les établissements publics acceptent ou refusent, sans autorisation de leur tutelle, les dons et legs qui leur sont faits sans charge, sans conditions ni affectation immobilière.

Article 40 : Une libéralité faite au profit d'une collectivité décentralisée ou d'un établissement public d'assistance ou de bienfaisance, ayant le caractère national, peut être déduite des revenus du donateur.

Les sommes à déduire sont fixées par arrêté du ministre des finances pris sur rapport de l'administration des domaines.

Article 41 : S'il y a désaccord entre l'établissement ou la collectivité gratifiée et les auteurs de la libéralité ou leurs ayants - droit, la réduction ne peut être autorisée que par décret pris en conseil des ministres sur proposition du ministre de tutelle.

Les textes réglementaires déterminent les modalités d'application du régime des dons et legs faits aux personnes morales de droit publics.

Article 42 : L'Etat, les collectivités décentralisées, ou les établissements publics qui en dépendent peuvent, dans les conditions fixées par les textes en vigueur, être autorisés, soit à modifier la périodicité des attributions prévues par le disposant, soit à grouper en une seule attribution, les revenus provenant des libéralités assorties des charges analogues.

Article 43 : Le droit de préemption de l'Etat à l'égard de certains biens est exercé dans les conditions prévues à l'article 131 du code général des Impôts.

Article 44 : Les biens des personnes qui décèdent sans héritiers, ou dont les successions sont abandonnées, appartiennent à l'Etat, à moins qu'il ne soit disposé de ces biens par des lois particulières.

Toutefois, si une succession est ouverte après que l'Etat ait acquis la propriété desdits biens, le tribunal statue conformément aux dispositions du code civil.

Article 45 : L'affichage est justifié par un exemplaire de placard revêtu de la signature de l'administration des domaines joint d'un certificat du maire, ou du sous-préfet ou de l'administrateur délégué du lieu de l'ouverture de la succession.

Article 46 : Les biens vacants et sans maître, appartiennent à l'Etat.

Article 47 : Sont déclarés biens vacants et sans maître, les biens remplissant les caractéristiques suivantes :

- des biens qui n'ont jamais appartenu à personne et dont la propriété s'acquiert par le seul fait d'appréhension ou d'occupation ;
- des biens volontairement abandonnés par leurs propriétaires en laissant au premier occupant le soin de les recueillir ;
- des épaves dont le propriétaire existe mais n'est pas connu ;
- des trésors et objets supposés volontairement cachés à l'origine par leur propriétaire.

Article 48 : Sont définitivement acquis à l'Etat, les biens vacants mobiliers et immobiliers ainsi que les droits corporels et incorporels suivants :

- les immeubles, meubles, biens corporels et incorporels ;
- le montant des coupons, des intérêts ou des dividendes atteints par la prescription légale ou conventionnelle et afférents à des actions, des parts des fondateurs ou des obligations négociables, émises par toute société commerciale ou civile, ou par toute collectivité soit privée , soit publique ;
- les actions, les parts de fondateurs ou les obligations et autres valeurs mobilières des mêmes collectivités lorsqu'elles sont atteintes par la prescription légale ou conventionnelle ;
- les dépôts des sommes d'argent et, d'une manière générale, tous avoirs en espèces dans les banques, les établissements qui reçoivent des fonds en dépôt ou en compte courant, lorsque ces dépôts en avoirs n'ont fait l'objet de la part des ayants - droit d'aucune opération ou réclamation depuis trente ans révolus ;
- Les dépôts de titres et, d'une manière générale tous avoirs ou titres dans les banques et autres établissements qui reçoivent des titres en dépôt, ou pour toute autre cause, lorsque ces dépôts en avoirs n'ont fait l'objet de la part des ayants-droit d'aucune opération ou réclamation depuis trente ans révolus ;
- Les transferts des titres nominatifs acquis par l'Etat dans les conditions prévues par le présent article sont effectués sur la production de ces titres et d'une attestation de l'administration des domaines certifiant le droit de l'Etat.

TITRE II : DE LA GESTION ET DE L'ADMINISTRATION DES BIENS DOMANIAUX

Article 49 : Les biens du domaine de l'Etat, des collectivités décentralisées ou des établissements publics sont gérés par les personnes physiques ou morales, bénéficiaires par autorisation, location, affectation, ou tout autre moyen reconnu par la loi.

Article 50 : Les actes de gestion du domaine de l'Etat des collectivités décentralisées ou des établissements publics sont faits en la forme administrative. Exonérés des droits de timbre et d'enregistrement, ils sont revêtus du seing ou du contreseing préalable du ministre chargé des finances et éventuellement des ministres concernés.

Chapitre I : Domaine public

Article 51 : Le domaine public est la propriété de l'Etat. Il n'est pas susceptible d'appropriation privée. Il est incessible, insaisissable, inaliénable et imprescriptible.

Article 52 : Nul ne peut, sans autorisation délivrée par l'autorité compétente, occuper une dépendance du domaine public national, ou l'utiliser dans les limites excédant le droit d'usage reconnu à tout citoyen.

Les infractions aux dispositions de l'alinéa premier font l'objet d'une amende au profit de l'Etat, de la collectivité décentralisée ou des établissements publics, et d'un établissement de la collectivité publique dans ses droits.

Article 53 : Les autorités chargées de la gestion du domaine public de l'Etat peuvent autoriser les occupations temporaires et le stationnement sur les dépendances du domaine public dont elles assurent la garde, et effectuer tous actes d'administration de ce domaine.

Les formes et les conditions d'occupation sont déterminées par décret pris en conseil des ministres sur rapport conjoint du ministre chargé des finances et du ministre en charge des affaires foncières.

Article 54 : Les prix des locations et des concessions relatives au domaine public national, sans exception ni réserve pour le domaine militaire, quels que soient leur forme et leur objet, sont fixés par arrêté du ministre chargé des finances sur proposition de l'administration des domaines et avis des services techniques.

Article 55 : Toute redevance stipulée au profit du trésor public doit tenir compte des avantages de toute nature accordés au concessionnaire.

Article 56 : En cas de retard dans le paiement des redevances, les sommes restant dues sont majorées d'un intérêt.

Article 57 : Pour les transferts de gestion des immeubles dépendant du domaine public dont la destination est modifiée, la remise est autorisée par arrêté du ministre chargé des finances.

Chapitre II : Domaine privé

Article 58 : Les biens immobiliers du domaine privé sont la propriété de l'Etat, des collectivités décentralisées ou des établissements publics. Ils sont susceptibles d'appropriation privée.

Article 59 : Le domaine privé de l'Etat, des collectivités décentralisées ou des établissements publics est soumis aux règles du droit civil sauf dérogations résultant des lois spéciales.

Article 60 : 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.

Article 61 : Les immeubles dont l'Etat a la jouissance, ou pour lesquels il détient un titre quelconque, sans avoir la propriété, sont soumis aux conditions de location des biens appartenant à l'Etat, aux collectivités décentralisées ou aux établissements publics. Cette disposition ne concerne que les immeubles que l'Etat gère pour le compte des tiers qui dépendent des patrimoines séquestrés ou en liquidation.

L'affectation à un service public ou les concessions de logements des immeubles cités à l'alinéa 1er répondent également aux critères de mutation des immeubles de l'Etat.

Article 62 : Les immeubles de l'Etat, devenus inutiles au service qui les détient doivent être remis au domaine pour être réaffectés ou à défaut aliénés. Si la vente apparaît impossible ou inopportune pour l'Etat, ou si l'inutilité n'est que partielle ou temporaire, il peut par exception, être procédé à la location.

Article 63 : Les locations des biens privés de l'Etat sont consenties par l'administration des domaines. Lorsque la location a lieu aux enchères publiques, l'adjudication est prononcée selon les modalités fixées par arrêté du ministre chargé des finances sur avis de l'administration des domaines.

Article 64 : Les contrats et les permis portant sur les biens domaniaux doivent faire l'objet d'envoi par les administrations concernées d'une copie à l'administration des domaines.

Article 65 : L'occupation des bâtiments provisoires édifiés par l'Etat par cause de sinistre, l'intervention d'organismes spécialisés dans la gestion d'immeubles domaniaux ou d'organismes d'habitations à loyer modéré seront réglementées par des décrets pris en conseil des ministres sur proposition du ministre chargé des finances.

Article 66 : L'échange des biens immobiliers appartenant à l'Etat est consenti dans les conditions fixées par un décret pris en conseil des ministres sur proposition du ministre chargé des finances.

Article 67 : Le contrat d'échange est enregistré et publié au bureau des hypothèques en ce qui concerne les immeubles. S'il existe des inscriptions sur l'immeuble offert par l'échangiste, celui-ci est tenu d'en rapporter mainlevée et radiation dans les délais de deux mois à compter de la notification qui lui en aura été faite par l'administration des domaines, faute de quoi, le contrat d'échange sera résilié de plein droit.

Article 68 : Le contrat d'échange établi par l'administration des domaines est enregistré sans paiement des frais lorsque la soulte n'est pas stipulée. La taxe de publicité foncière est due par l'échangiste. Les droits d'enregistrement et la taxe de publicité perçus sur la soulte payable à l'Etat sont toujours à la charge du coéchangiste.

Article 69 : L'Etat peut participer à la formation ou à l'augmentation du capital des sociétés par apport des biens prélevés sur son domaine privé.

L'attribution en apport est évaluée par une commission dont la composition est déterminée par décret pris en conseil des ministres sur proposition du ministre chargé des finances.

Article 70 : L'attribution en participation au capital des sociétés est prononcée par décret pris en conseil des ministres sur proposition du ministre chargé des finances après avis de la commission indiquée à l'article 69 de la présente loi.

Article 71 : 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.

Article 72 : Les objets mobiliers et tout matériel dépendant du domaine privé de l'Etat sont utilisés, gérés et administrés par le service auquel ils sont affectés. Ils ne peuvent en aucun cas être échangés ni changer d'affectation sans avis préalable de l'administration des domaines. Ils doivent être vendus lorsqu'ils ne sont plus susceptibles d'utilisation par ledit service.

Article 73 : L'administration des domaines, le service utilisateur ou les inspecteurs techniques s'assurent de l'utilisation des biens visés à l'article précédent et peuvent provoquer la remise aux fins de vente des meubles et matériels appelés à demeurer inemployés.

Article 74 : Les biens du domaine privé mobilier de l'Etat affectés ou non à un service public, quelle que soit l'administration qui les détient ou qui les régit, ne peuvent être loués à des particuliers ou mis à la disposition d'un service autre que le service affectataire.

Le cas échéant, le service affectataire fixe les conditions techniques de l'option, en accord avec l'administration des domaines qui arrête les conditions financières.

Article 75 : Les services de l'Etat doivent, chacun en ce qui le concerne procéder aux ramassages, à la collecte et à la récupération de toutes les vieilles épaves, déchets, et résidus et les remettre, ou à sa demande, à l'administration des domaines qui, par l'intermédiaire de ses préposés qualifiés, veille à la stricte exécution de cette prescription.

Article 76 : Les inventaires de mobilier fourni par l'Etat aux agents de l'Etat sont recueillis à la fin de chaque année et à chaque mutation des agents responsables. Ils sont déposés aux archives du ministère chargé des finances.

Chapitre III : Composition des produits domaniaux

Article 77 : Les revenus du domaine sont :

- les produits des baux ou des aliénations du domaine privé de l'Etat ;
- les redevances et autres droits, pour occupation à titre privatif du domaine public ;
- les redevances minières et des carrières ;
- les revenus des ventes aux enchères ou de gré à gré de tout matériel immobilier sorti des écritures des comptables publics ;
- les produits de confiscation ;
- les loyers des immeubles bâtis appartenant à l'Etat ;
- les produits forestiers, de chasse, et pêche sous réserve des ristournes à effectuer en faveur d'organismes spécialisés ;
- les retenues pour logement.

Les autres revenus sont déterminés par la loi.

Article 78 : Les revenus, les redevances, les droits et les taxes de toutes sortes, afférents au domaine mobilier et immobilier de l'Etat tant public que privé, aux biens des collectivités décentralisées et des établissements publics sont perçus par les comptables publics de l'Etat ou des collectivités décentralisées, ou par toute personne morale publique dûment autorisée, lorsqu'ils sont payés en nature, ou sous une forme autre que monétaire.

Article 79 : Les redevances, les droits et les produits du domaine public et privé de l'Etat liquidés par l'administration des domaines en vertu des textes en vigueur, sont soumis à la prescription quinquennale. Cette prescription commence à courir à compter de la date à laquelle les droits et redevances sont devenus exigibles.

TITRE III : ALIENATION DES BIENS DOMANIAUX

Article 80 : Les biens du domaine public sont inaliénables, incessibles, insaisissables et imprescriptibles.

Article 81 : les biens du domaine privé sont susceptibles d'appropriation.

Les immeubles domaniaux reconnus sans emploi ou définitivement inutiles à un service affectataire doivent être remis à l'administration des domaines aux fins de vente. Il en est de même pour les immeubles domaniaux affectés aux établissements publics ou qui leur ont été remis à titre de dotation.

Article 82 : Les immeubles du domaine privé de l'Etat non susceptibles d'être affectés ou utilisés, sont aliénés à la demande du ministre en charge des finances, par l'administration des domaines. Le trésor public assure le recouvrement des sommes dues. Le même service peut également, à la demande des collectivités décentralisées, des établissements publics, des sociétés nationales et des entreprises para- étatiques, procéder à l'aliénation des immeubles appartenant en propre à ces entités lorsque

celles-ci en ont décidé la vente et qu'il doit être fait appel à la concurrence. Le produit de la vente est reversé à l'établissement, à la société, à l'entreprise ou à la collectivité.

Article 83 : L'aliénation d'un immeuble du domaine privé de l'Etat a lieu par adjudication.

Les conditions d'aliénation d'un immeuble du domaine privé de l'Etat ainsi que celles de vente des terrains urbains et ruraux de l'Etat, seront fixées par décret pris en conseil des ministres sur proposition du ministre chargé des finances.

Article 84 : Le prix de vente est intégralement payé à la proclamation de l'adjudication. A défaut de paiement du prix à l'échéance, les acquéreurs sont déchus de plein droit, s'ils ne sont pas libérés, dans la quinzaine, d'un titre de perception régulièrement notifié ; ils ne sont point tenus à la folle enchère mais ils doivent payer, à titre de dommages et intérêts, une amende égale au dixième du prix de l'adjudication dans le cas où ils n'auraient encore fait aucun paiement, et au vingtième s'ils ont versé un ou plusieurs acomptes, le tout sans préjudice de la restitution des fruits.

Article 85 : Les immeubles de toute nature que l'Etat possède par indivis avec d'autres personnes physiques ou morales, et qui sont reconnus n'être pas susceptibles de partage, sont vendus en totalité dans les formes et conditions prévues pour ceux qui appartiennent sans part d'autrui ; les propriétaires intéressés reçoivent leur part dans le prix, à l'époque des échéances.

Article 86 : Peuvent être également vendus dans les mêmes formes et conditions, avec l'accord des propriétaires intéressés, les immeubles appartenant divisément à l'Etat et à des particuliers, lorsque la part de chaque propriétaire ne peut être commodément isolée.

Article 87 : Sauf exception expressément prévue par la loi, les ventes d'immeubles domaniaux sont soumises aux règles de droit commun en matière d'enregistrement et de publicité foncière.

Article 88 : Les ventes et les rétrocessions de certaines dépendances du domaine immobilier de l'Etat, des collectivités décentralisées ou des établissements publics soumis à des conditions particulières seront réglementées par décret pris en conseil des ministres sur proposition du ministre chargé des finances, soit par arrêté. Il s'agit notamment :

- des îles, des îlots, des batteries du littoral, des immeubles militaires déclassés ;
- des immeubles domaniaux cédés en vue de favoriser la construction ;
- des concessions ;
- des cessions d'immeubles domaniaux en vue de favoriser les opérations d'aménagement foncier ;
- des terrains destinés à l'édification des monuments ;
- des servitudes ;

- des cessions à des collectivités locales ou des établissements publics et des rétrocessions à leurs anciens propriétaires des immeubles acquis par l'Etat dans les zones à urbaniser en priorité et dans les zones d'aménagement.

Article 89 : La rétrocession des biens immobiliers expropriés est réalisée selon les prescriptions de la loi relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 90 : Doivent être remis à l'administration des domaines par la commission nationale de reforme, aux fins d'aliénation, spontanément ou à sa demande, tous les objets mobiliers ou les matériels quelconques détenus par un service public, dès que ce service n'en a plus l'emploi ou en a décidé la vente pour quelque motif que ce soit.

Cette commission nationale de réforme sera instituée par décret pris en conseil des ministres sur proposition conjointe des ministres chargé des finances et du contrôle d'Etat. Les marchés dits de conversion ou de transformation sont interdits.

Les marchés ayant pour but le façonnage de matières neuves non encore employées et ceux qui tendent à la réparation ou à une meilleure utilisation, sous la même forme, des objets en service, ne sont pas concernés par cette mesure.

Tout service public affectataire d'un immeuble ne peut conserver pour son usage les objets et matériels se trouvant dans ledit immeuble qu'en déclarant pour des futurs contrôles auprès de l'administration des domaines, la valeur exacte des produits répertoriés sur cet immeuble.

Article 91 : Tous meubles, effets, marchandises, matériels et tous objets de nature mobilière ne dépendant pas du domaine public et détenus par un établissement public jouissant d'une autonomie financière qui n'en a plus l'emploi ou en a décidé la vente pour un motif quelconque, sont, nonobstant toute stipulation contraire, vendus par l'administration des domaines avec le concours de la commission visée à l'article 90 de la présente loi au profit du trésor public.

Il en est de même pour tous les objets de même nature acquis à l'Etat par droit de confiscation, préemption, déshérence, prise de guerre ou autrement, ainsi que les épaves, objets et animaux saisis et les objets déposés dans les greffes, à l'exception des objets de caractère historique, artistique ou scientifique susceptibles d'être placés dans les musées nationaux pour y être classés dans le domaine public.

Article 92 : Pour les ventes effectuées par les greffes des tribunaux, les commissaires-priseurs désignés doivent faire une déclaration 15 jours avant la vente, pour consultation du receveur des domaines de la circonscription où a lieu la vente.

Article 93 : Les ventes visées aux articles précédents ne peuvent être effectuées que par des agents assermentés de l'administration des domaines qui en dressent procès-verbal.

Elles doivent être faites avec publicité et concurrence. Toutefois, à la suite d'une adjudication infructueuse ou pour des considérations de défense nationale, d'utilité

publique ou d'opportunité, des cessions amiables peuvent être consenties par l'administration des domaines tant à des particuliers qu'à des services publics.

En aucun cas, l'aliénation d'un objet ou d'un matériel quelconque ne peut être réalisée à titre gratuit ou à un prix inférieur à sa valeur vénale au jour de la vente.

Article 94 : Les objets mobiliers et tout matériel sans emploi provenant des services dotés d'une personnalité civile ou seulement de l'autonomie financière, ne peuvent être vendus que par l'intermédiaire de l'administration des domaines sur la base du procès-verbal dressé par la commission nationale de réforme. Dans ce cas, le produit net des commissions et autres charges est reversé au compte de chaque service.

Il en est de même en ce qui concerne les objets mobiliers et tout matériel sans emploi provenant des administrations, des collectivités locales et des établissements publics à caractère industriel ou commercial. Le produit net des commissions et autres charges est reversé au trésor public.

Il est chaque fois fait appel à la concurrence.

Article 95 : Le prix des adjudications et des cessions amiables est majoré d'un prélèvement tenant lieu de frais de régie. Il est perçu par le trésor public.

Le montant de ce prélèvement dont le pourcentage est fixé par arrêté du ministre en charge des finances est intégralement payé par l'acquéreur dès que l'adjudication est prononcée ou la soumission approuvée.

Article 96 : Le produit des ventes et des locations est porté en recettes au budget de l'Etat à moins de dispositions légales contraires. Aucune taxe locale ne peut être perçue à l'occasion de ces opérations.

Article 97 : Les procédures d'aliénation en général et d'adjudication en particulier seront fixées par les textes d'application de la présente loi.

Article 98 : L'administration des domaines est autorisée à aliéner dans la forme ordinaire des ventes de biens de l'Etat, tous les biens et les valeurs provenant des successions en déshérence, immédiatement après l'envoi en possession prononcé par le tribunal de grande instance. Le produit de ces aliénations est encaissé sous le titre " succession en déshérence ".

Article 99 : Les dispositions de l'article précédent ne portent pas atteinte aux droits des tiers et spécialement aux droits des héritiers et légataires éventuels, qui sont admis à exercer leur action sur le prix net des objets vendus, dans les mêmes conditions et délais qu'ils eussent été fondés à l'exercer sur ces objets eux-mêmes, ce conformément aux dispositions de l'article 498 du code de la famille.

TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIERES ET DIVERSES

Chapitre I : Dispositions particulières

Article 100 : Nonobstant toutes dispositions légales contraires, l'administration des impôts, gestionnaire principal du domaine de l'Etat, est habilitée à représenter l'Etat au sein du conseil d'administration ou du comité de direction, ainsi qu'aux assemblées générales des établissements ou des organismes autonomes de l'Etat, des sociétés adjudicataires de grands marchés de l'Etat, des établissements, des organismes, des offices ou des sociétés dans lesquels l'Etat a pris une participation financière.

Article 101 : Des concessions domaniales peuvent être accordées en vue de l'habitation, du commerce, de l'élevage, de l'agriculture ou de l'industrie, dans les formes et les conditions déterminées par décret pris en conseil des ministres, sur proposition du ministre chargé des finances.

Chapitre II : Dispositions diverses

Article 102 : Le recouvrement des produits domaniaux et, en général, toute somme dont la liquidation est du ressort de l'administration des domaines, est exécuté dans les conditions prévues par le code général des impôts et les lois de finances en vigueur.

Article 103 : L'administration des domaines est seule compétente pour suivre les instances de toute nature relatives :

- aux biens domaniaux qui lui sont affectés ou dont il lui a été fait remise;
- aux biens dépendant de patrimoines privés dont l'administration ou la liquidation lui sont confiées ;
- aux conditions dans lesquelles il assure la gestion de ces patrimoines;
- à l'assiette ainsi qu'au recouvrement des droits, des redevances et des produits domaniaux.

Article 104 : L'administration des domaines est seule compétente pour suivre les instances intéressant les biens domaniaux autres que ceux visés à l'article précédent, dès lors que le litige porte sur :

- la détermination du caractère de domanialité publique ou de domanialité privée des biens de l'Etat ;
- le droit de propriété de l'Etat ou tous autres droits réels dont peuvent faire l'objet les biens mobiliers et immobiliers du domaine de l'Etat, l'étendue de ces droits ou les conditions de leur exercice ;
- la validité ou l'interprétation de toutes conventions relatives à l'acquisition, la gestion, l'aliénation de biens domaniaux et de toutes autres conventions dont l'établissement entre dans ses attributions ;
- l'application des conditions financières des conventions précitées.

L'administration des domaines est de même seule compétente pour suivre les instances portant sur la validité et les conditions financières des actes de prise à bail passés par elle pour le compte des services civils ou militaires de l'Etat.

Article 105 : Dans toute instance intéressant l'Etat, l'administration des domaines doit être appelée à intervenir dès lors que se trouveraient mis en cause directement ou indirectement la notion de domanialité publique ou les droits et les obligations dont il lui appartient d'assurer la défense ou de demander l'exécution en justice.

Article 106 : Sous réserve de l'application des articles 104 et 105 de la présente loi, le ministre chargé de la défense suit seul les instances intéressant le domaine public de défense.

Article 107 : L'instruction des instances de toute nature intéressant les biens domaniaux, ou régies par l'Etat se fait par simple mémoire. Les parties ont le droit de présenter des explications orales ou écrites en personne ou par le biais d'un avocat. La même faculté appartient à l'administration publique.

Article 108 : Les règles de gestion des différentes catégories du domaine privé de l'Etat sont fixées par des codes particuliers. Par conséquent, le produit de l'exploitation et en général toutes les créances provenant de leur gestion sont reversées au trésor public par le biais de l'administration des domaines.

Article 109 : La propriété des biens et des droits réels immobiliers n'est conférée aux personnes physiques ou morales que par l'immatriculation. La présente loi reconnaît les droits réels et les immobiliers de la propriété foncière existants avant sa promulgation.

TITRE V : DISPOSITIONS PENALES ET FINALES

Chapitre I : Dispositions pénales

Article 110 : Quiconque, sous un prétexte quelconque, use des biens mobiliers et immobiliers du domaine de l'Etat, des collectivités décentralisées ou des établissements publics sans avoir au préalable obtenu un titre légal d'occupation délivré par l'autorité compétente, sera passible d'une amende de 25.000 F CFA à 50 000 F CFA et d'un emprisonnement de 1 à 6 mois ou de l'une des deux peines seulement.

Article 111 : Quiconque accapare un bien du domaine de l'Etat, des collectivités décentralisées ou des établissements publics, ou l'utilise dans les limites excédant le droit d'usage légalement reconnu, sera puni d'une peine de deux mois d'emprisonnement et d'une amende de 500 000 F CFA à 5 000 000 F CFA, ou de l'une de ces deux peines seulement.

Article 112 : Quiconque, au mépris des dispositions de l'article 39 de la présente loi, aura négligé de déclarer au ministère chargé des finances les dons et legs faits à l'Etat

par son entremise, sera passible d'une amende de 500 000 F CFA à 10 000 000 F CFA et d'un emprisonnement de 3 à 12 mois ou de l'une des deux peines seulement.

Article 113 : Indépendamment des sanctions pénales ci-dessus indiquées, tout contrevenant peut être condamné à la restitution et à la réparation du dommage, soit par la remise en état, soit par le remboursement des dépenses effectuées par l'Etat ou la personne de droit public et à la restitution du don ou legs reçus.

Chapitre II : DISPOSITION FINALE

Article 114 : La présente loi qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, sera enregistrée au Journal officiel et exécutée comme loi de l'Etat./-

Fait à Brazzaville, le 26 Mars 2004

Denis SASSOU N'GUESSO

Par le Président de la République,

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

Claude Alphonse NSILOU

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

Rigobert Roger ANDELY

Le garde des sceaux, ministre de la justice et des droits humains,

Jean Martin MBEMBA