

PRESIDENCE DE LA REPUBLIQUE

SECRETARIAT GENERAL DU
GOUVERNEMENT

REPUBLIQUE POPULAIRE DU CONGO
Travail * Démocratie * Paix

DECRET N° 86/415 du 27/03/85

fixant les conditions d'établissement
et de conservation du Cadastre National.-

LE PRESIDENT DU COMITE CENTRAL DU PARTI CONGOLAIS DU
TRAVAIL, PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE, CHEF DU GOUVERNEMENT.-

Vu la constitution du 8 Juillet 1979 ;

Vu la loi n° 76/84 du 7 Décembre 1984, portant ratification de l'or-
donnance n° 019/84 du 25 Août 1984, portant modification de certaines dispo-
sitions de la constitution ;

1981,

Vu la loi n° 27/81 du 27 Août, portant institution, organisation et
fonctionnement du Cadastre National ;

Vu le décret n° 85/865 DU 8 Septembre 1985, portant attributions et or-
ganisation du Ministère des Travaux Publics, de la Construction, de l'Ur-
banisme et de l'Habitat ;

Vu le décret n° 84/856 du 8 Août 1984, portant nomination du Premier
Ministre ;

1985,

Vu le décret n° 85/1423 du 7 Décembre, portant nomination des Membres
du Gouvernement ;

Le Conseil des Ministres entendu.-

D É C R E T E :

C H A P I T R E I.-

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1er.- Le présent décret fixe les dispositions relatives à l'éta-
blissement et à la Conservation du Cadastre National.

ARTICLE 2.- L'établissement du Cadastre dans chaque Commune, Centre Urbain
ou Rural et Village ou toute autre zone, est prescrit par décret/en Conseil
des Ministres.

Ce décret fixe également la date d'ouverture des opérations d'établis-
sement du Cadastre.

.../...

Il est notifié au Président du Comité Exécutif de la Commune ou du District et au Président du Comité du Village.

Cette notification vaut Convocation de toutes les personnes intéressées.

Article 3..- Dès l'ouverture des opérations d'établissement du Cadastre dans les localités citées à l'article 2 ci-dessus, toutes mutations foncières, toutes modifications de l'état des lieux, tout constat de mise en valeur, toute demande d'occupation du sol et de permis de construire, doivent être enregistrés et visés par le Secrétariat de la Commission de Délimitation Cadastreale.

Article 4..- L'établissement du Cadastre a pour objet la détermination :

- de la consistance matérielle, de la nature du sol, des types de constructions et des types de spéculations agricoles ou des autres mises en valeur qui y sont pratiquées;
- des titulaires de droit de jouissance sur le sol, des propriétaires des mises en valeur et des titulaires d'autres droits réels apparents ;
- du classement et de l'évaluation des immeubles ;

Article 5..- Les opérations de constitution du Cadastre s'accompagnent obligatoirement d'une délimitation de tous les immeubles.

Cette délimitation s'effectue en présence de la Commission cadastrale de Délimitation.

Article 6..- Les décisions de la Commission cadastrale de Délimitation, sont rendues exécutoires par Arrêté du Ministre de tutelle après avis de la Commission Nationale du Cadastre.

C H A P I T R E 2.

DU CADASTRE NATIONAL

SECTION 1

DE L'ÉTABLISSEMENT DU CADASTRE NATIONAL

PARAGRAPHE 1. DISPOSITIONS DIVERSES.

Article 7..- L'Etablissement du Cadastre National donne lieu à la confection du plan cadastral, de l'état de section et du Registre descriptif, de la matrice cadastrale et du Registre National de propriété foncière de l'Etat.

.../...

Le plan cadastral est la représentation du Territoire cadastré dans tous les détails de son morcellement en unités foncières appelées "parcelles".

L'état de section est la nomenclature des parcelles dans la section. Le registre descriptif indique pour chaque parcelle la définition de ses limites, de ses tenants et aboutissants ainsi que sa contenance.

Dans chacune des localités citées à l'Article 2, la matrice cadastrale est l'inventaire pour une personne des portions des terres et terrains occupés, comme superficiaire ou locataire et des mises en valeur qu'elle y a réalisées.

Le Registre National de la propriété foncière de l'Etat est le livre public qui indique la circulation des droits réels immobiliers.

Article 8.- A partir des informations contenues dans les documents cités à l'article 7, il sera constitué par l'Administration du Cadastre et de la Topographie des fichiers informatisés des inventaires, des noms, des adresses, des mises en valeur, des institutions et d'immatriculations.

Article 9.- Les Administrations des localités citées à l'article 2 ci-dessus sont destinataires après remboursement des frais de reproduction, des copies sur papier bleu ou machine du plan cadastral, de l'état de section et de la matrice cadastrale.

P A R A G R A P H E 2 =====

DELIMITATION DES IMMEUBLES

Article 10.- Avant d'entreprendre l'exécution des travaux de levé en vue de la confection du plan cadastral, les limites de tous les immeubles occupés par l'Etat, les Collectivités et Organismes Publics ainsi que par les personnes privées morales et physiques doivent être matérialisées au moyen soit des bornes, soit d'autres marques.

Article 11.- Les titulaires de droit de jouissance sur le sol, les propriétaires des mises en valeur et les titulaires d'autres droits réels apparents ou leurs représentants doivent assister aux constatations sur le terrain et formuler leurs observations.

Ils sont tenus conformément au règlement qui sera en vigueur :

- a)- d'indiquer, dans un délai précis, chacun des terrains ou mises en valeur qu'ils détiennent ;

.../...

b) - de laisser pénétrer dans les immeubles, jardins, cours et enclos attenants aux habitations, les agents et les Membres de la Commission chargés des travaux ;

c) - de répondre à toute convocation et fournir tous les renseignements qui leur seront demandés, en produisant le cas échéant les preuves qui sont en leur possession ;

d) - de rendre apparente les limites des immeubles.

ARTICLE 12.- La fourniture des bornes et leur mise en place sont selon le cas, à la charge des personnes citées à l'article 10 ou de l'Etat et des collectivités décentralisées.

ARTICLE 13.- La délimitation et le bornage officiels de tous les immeubles relevant de la compétence exclusive de l'Administration du Cadastre et de la Topographie.

ARTICLE 14.- Les modalités et les conditions d'exécution de délimitation et bornage seront déterminées par arrêté du Ministre de Tutelle.

P A R A G R A P H E 3.-

ETABLISSEMENT DES DOCUMENTS CADASTRAUX

ARTICLE 15.- Le plan cadastral doit résulter des opérations de levé appuyées sur un canevas de points géodésiques au sol établis selon les normes définies par arrêté du Ministre de tutelle.

Ce canevas doit être rattaché au Réseau National de Triangulation lorsque celui-ci est développé jusqu'au 3ème ordre.

ARTICLE 16.- Les travaux de levé sont exécutés immédiatement après le passage de la sous-Commission Administrative de Délimitation et d'Enquête publique prévue à l'article 10 du décret portant organisation et fonctionnement du Comité National du Cadastre et de la Commission Cadastre de Délimitation.

Si au cours des travaux, certaines plantes empêchent la poursuite des opérations, les agents sont autorisés à les abattre dans les strictes limites nécessaires pour les travaux, sous réserve d'une indemnisation des propriétaires conformément aux textes en vigueur.

.../...

Les animaux domestiques susceptibles d'empêcher le bon déroulement des travaux sont tenus en laisse par leur propriétaire sous peine d'être mis en fourrière.

ARTICLE 17. - Les travaux de levé sont effectués par les procédés topographiques, télémétriques et photogrammétriques avec les équipements appropriés conformément aux spécifications techniques de l'Administration du Cadastre et de la Topographie.

ARTICLE 18. - Les travaux topographiques et photogrammétriques en vue de l'établissement du plan cadastral sont exécutés par les soins de l'Administration du cadastre et de la Topographie.

Ils peuvent également être exécutés en régie avec le concours des Entreprises Publiques ou Privées.

Des Arrêtés du Ministre de tutelle détermineront en tant que de besoin les modalités techniques d'exécution des travaux cités au paragraphe 1er ci-dessus.

ARTICLE 19. - Les opérations topographiques, topométriques ou photogrammétriques et d'enquêtes foncières nécessitées par les travaux d'urbanisme, de rénovation urbaine ou rurale, de remembrement ou d'aménagement foncier notamment de lotissement communal ou rural devront être obligatoirement menées avec la participation de l'Administration du Cadastre et de la Topographie et intégrées dans les programmes des travaux cadastraux à entreprendre.

ARTICLE 20. - Les bornes, signaux et repères établis lors des opérations topographiques et cadastrales ne doivent en aucun cas être déplacés ou détruits sous peine des sanctions prévues par la loi.

Les services publics, les Entreprises Privées, les titulaires des droits de jouissance du sol, les propriétaires des mises en valeur et les titulaires d'autres droits réels apparents sont tenus de veiller à leur conservation.

ARTICLE 21. - Les travaux de levé entrepris antérieurement à la prise de cette réglementation ne peuvent être utilisés pour l'établissement du Cadastre National qu'autant qu'ils seront vérifiés et rattachés aux nouveaux réseaux de polygonation de précision qui eux-mêmes sont à rattacher au Réseau National de Triangulation.



ARTICLE 22.- Les différents plans cadastraux sont établis aux échelles ci-après :

- a) - Plan Cadastral Urbain (P.C.U.) Zone des grandes agglomérations.
 - l'échelle 1/500 pour les parties bâties denses et les Régions très morcelées ;
 - l'échelle 1/1000 ou 1/2 000 pour les autres parties ;
- b) - Plan Cadastral Rural (P.C.R.)
 - l'échelle 1/4 000 pour les centres ruraux et villages ;
 - l'échelle 1/5 000 ou 1/10 000 pour les zones de développement ;
 - l'échelle 1/20 000 ou autres pour les autres parties rurales ;
- c) - Carte Cadastre Thématique (C.C.T.)
 - l'échelle 1/2 000, 1/5 000, 1/10 000 ou 1/20 000 selon les Régions urbaines ou rurales.

Toutefois, l'Administration du Cadastre et de la Topographie peut proposer le changement de l'échelle des plans cadastraux lorsque les conditions techniques l'exigent.

ARTICLE 23.- Les normes de dessin des plans cadastraux seront spécifiées par le Ministre de tutelle.

ARTICLE 24.- Un arrêté du Ministre de tutelle précisera les conditions et les modalités de création ou de suppression des unités cadastrales.

ARTICLE 25.- La numérotation des unités cadastrales sur le plan cadastral ne peut en aucun cas être effectuée par des Administrations autres que celles relevant de l'Administration du Cadastre et de la Topographie.

ARTICLE 26.- Les modèles de Registres et fichiers énumérés aux articles 7 et 8 ainsi que les conditions et les modalités de leur élaboration, seront déterminés par décret pris en Conseil des Ministres.

PARAGRAPHE 4.-

COMMUNICATION ET MISE EN SERVICE DES DOCUMENTS CADASTRAUX

ARTICLE 27.- Dès la fin des travaux de confection du cadastre d'une localité, il est établi d'après les résultats obtenus:

.../...

a) un repertoire des titulaires de droit de jouissance sur le sol, des propriétaires des mises en valeur et des titulaires d'autres droits réels apparent, donnant la situation exacte de la centenance et de l'affectation de chacun des immeubles ;

b) un tableau de correspondance sur lequel sont marquées les nouvelles désignations des immeubles ;

c) les documents visés aux articles 7 et 8 ci-dessus.

Les documents énumérés ci-dessus sont exposés soit au siège de la Commune, soit au Centre Urbain ou Rural, soit au village pendant un (1) mois et toute personne a le droit d'en prendre connaissance pendant cette période.

ARTICLE 28..- Le président du Comité Exécutif de Commune ou de District notifie aux personnes intéressées les résultats de l'arpentage et la liste indiquant les immeubles bâtis et les immeubles non bâtis à leur nom afin qu'elles puissent en reconnaître l'exactitude.

ARTICLE 29..- Le Directeur du Cadastre et de la Topographie après expiration du délai de dépôt envoie un Expert chargé de donner, pendant deux mois, verbalement aux intéressés ou à leurs Représentants les éclaircissements ou les renseignements dont ils pourraient avoir besoin au sujet des énonciations des documents cadastraux.

ARTICLE 30..- Des réclamations contre les énonciations des documents cadastraux ou des contestations peuvent être remises par écrit au Président du Comité Exécutif de Commune ou de District ou présentées verbalement ou par écrit à l'Expert pendant la durée de dépôt ou de la période de séjour de l'Expert. #

La période pendant laquelle les documents seront déposés aux lieux cités ci-dessus ainsi que celle pendant laquelle l'Expert se trouvera dans lesdits lieux est portée d'avance à la connaissance du public.

.../...

ARTICLE 31. - Toutes les réclamations et contestations sont examinées par l'expert et transmises par lui par l'intermédiaire du Directeur du Cadastre et de la Topographie à la Commission de Délimitation qui donne son avis et tente de concilier les parties, après avoir fait exécuter de nouvelles constatations sur le terrain si elle le juge nécessaire.

A défaut de conciliation, la Commission de Délimitation fixe les limites provisoires des immeubles telles qu'elles doivent figurer au plan en tenant compte de la possession.

ARTICLE 32. - Compte tenu des observations formulées, l'Administration du Cadastre et de la Topographie procède aux rectifications nécessaires et en informe les intéressés. Si la rectification exige une descente sur les lieux, le Secrétaire de la sous-Commission concernée en convoque immédiatement les Membres.

En matière de superficie, les rectifications ne sont nécessaires que lorsque les discordances sont supérieures à 20 % pour les terrains urbains, 5 % pour les terrains ruraux.

ARTICLE 33. - Aux termes des délais de 1 et 2 mois prévus aux articles 27 et 29 ci-dessus, tous les documents des travaux, y compris les procès-verbaux des délibérations, sont réputés conformes à la situation actuelle et déposés au Secrétariat de la Commission de Délimitation Cadastreale qui, sur convocation de son Président, siège pour constater la fin des travaux du Cadastre.

ARTICLE 34. - Le caractère définitif des documents cadastraux est constaté par un décret pris en Conseil des Ministres.

ARTICLE 35. - Le recours contre le rejet des réclamations et contestations par la Commission de Délimitation doit être présenté au Comité National du Cadastre par l'intermédiaire du Directeur du Cadastre et de la Topographie dans un délai d'un mois à partir de la date de notification de la décision.

Lorsque le recours n'est ^{pas} fondé, les frais qu'il occasionne peuvent être, en totalité ou en partie, mis à la charge de l'appelant par la décision qui en prononce le rejet.

Les décisions de la Commission de Délimitation et du Comité National du Cadastre, à l'occasion des opérations cadastrales, ne peuvent porter aucune atteinte aux droits des intéressés en ce qui concerne le droit de jouissance de la terre.

ARTICLE 36. - Les limites des immeubles non contestées figurant sur les plans ont vis-à-vis des personnes inscrites au Cadastre en ce qui concerne la jouissance, la même valeur si elles avaient été fixées d'un commun accord entre les intéressés. Il en est de même des limites provisoires, si dans le délai de deux ans à partir de la mise en service des plans, l'Administration du Cadastre et de la Topographie n'a pas été avisée que les personnes inscrites au Cadastre se sont entendus pour modifier ces limites ou ont introduit une instance devant les Tribunaux.

.../...

Les personnes intéressées devront être, dès l'ouverture des opérations ou dès la communication des documents, prévenues des conséquences juridiques résultant des dispositions du paragraphe précédent.

ARTICLE 37. - Après le délai prescrit ci-dessus, les documents cadastraux deviennent définitifs sauf erreur matérielle reconnue et sauf les droits du titulaire réel, s'il venait à se révéler et dont la réclamation ne pouvait avoir d'effet qu'entre lui-même et ses voisins immédiats.

Toutefois, les rectifications du plan cadastral consécutives à des règlements amiables ou **judiciaires** intervenus postérieurement aux délais prescrits aux articles 27 et 29 sont effectuées à l'occasion des travaux de conservation cadastrale.

ARTICLE 38. - Dès la mise en service des documents cadastraux, un double des plans et documents annexes est déposé à la Direction Générale des Impôts chargée de l'établissement et du maintien du Registre National de la Propriété Foncière de l'Etat (R.N.P.E.F.).

SECTION II

TENUE ET MISE A JOUR DES DOCUMENTS CADASTRAUX

ARTICLE 39. - Dans les localités où les documents cadastraux ont été établis, tout changement de limites des immeubles, notamment par suite de regroupement, division, partage, lotissement dans la mesure où ces opérations sont autorisées par la législation en vigueur, doit être constaté par un procès-verbal consistant en un plan régulier coté, exécuté par les services de l'Administration du Cadastre et de la Topographie conformément aux dispositions relatives à l'établissement des documents d'arpentage.

ARTICLE 40. - Le document d'arpentage dont s'agit à l'article 39 est établi après le bornage à la diligence et aux frais des parties, certifié par elles et visé du Directeur du Cadastre et de la Topographie ou son délégué préalablement à la rédaction de l'acte réalisant le changement.

ARTICLE 41. - Dans tous les actes notariés ou sous-seing privés, les décisions de justice, les actes administratifs, les immeubles sont identifiées conformément aux désignations Cadastreales mentionnées dans le certificat d'identification établi et délivré par la Direction du Cadastre et de la Topographie.

ARTICLE 42. - Pour permettre la mise à jour des documents cadastraux, une copie des actes visés à l'article 41 ci-dessus doit être adressée à l'Administration du cadastre et de la Topographie par leurs Rédacteurs ou leurs signataires dans les 30 jours de leur enregistrement en ce qui concerne les actes notariés, sous-seing privés et les décisions de justice, ou de leur signature en ce qui concerne les actes administratifs.

.../...

ARTICLE 43.- Les services de l'Administration du cadastre et de la Topographie sont habilités à constater d'office, pour la mise à jour des documents dont ils ont la charge, les changements de toute nature n'affectant pas la situation juridique des immeubles.

ARTICLE 44.- Les autorités locales et les établissements publics ou autres concernés sont obligés de fournir à l'Administration du Cadastre et de la Topographie les indications sur les changements de voiries, les réseaux divers et les nouvelles constructions.

ARTICLE 45.- Les personnes physiques et les personnes ~~morales~~ publiques ou privées, exécutant les travaux entraînant une modification des plans cadastraux ou le déplacement d'une borne ou d'un signal, sont tenues d'en informer l'Administration du Cadastre et de la Topographie et en obtenir une autorisation.

ARTICLE 46.- Tout titulaire d'un droit de jouissance sur le sol, tout propriétaire de mise en valeur ou titulaire d'autres droits réels apparents à quelque titre que ce soit est obligé de fournir à l'Administration du Cadastre et de la Topographie les renseignements relatifs à leurs immeubles.

Il est tenu de permettre le libre accès entre 6 heures et 18 heures aux agents de l'Administration du Cadastre et de la Topographie appelés à y pénétrer pour effectuer les constatations pour la tenue et la mise à jour des documents cadastraux, les changements de toute nature affectant la situation des immeubles ou toutes autres opérations y relatives.

CHAPITRE III DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

ARTICLE 47.- Les infractions aux dispositions de la loi n°27~~78~~⁸¹ du 27 Août 1981, sont ~~concurrentement~~ constatées par les agents assermentés du Cadastre et les Officiers de Police Judiciaire.

Les procès-verbaux de leurs constatations qui font foi jusqu'à preuve du contraire, sont adressés au Procureur de la République du lieu de l'infraction.

ARTICLE 48.- Avant d'enter en fonction les agents du cadastre prêtent serment devant le Tribunal Populaire de Commune ou de Région du lieu de leur résidence. Ce serment n'est pas renouvelable en cas de mutation. Il leur est interdit, sauf autorisation spéciale de leur Supérieur hiérarchique :

- de délivrer copies et extraits des travaux qu'ils exécutent dans l'exercice de leurs fonctions ;
- de donner communication des documents qu'ils détiennent.

.../...

Toutefois, les services de l'Administration du Cadastre et de la Topographie peuvent délivrer des copies, extraits et documents à la demande des ayants droit ou sur réquisition administrative ou décision judiciaire.

ARTICLE 49.- Les extraits des documents cadastraux (à l'exception du R.N.P.F.E) sont délivrés exclusivement par l'Administration du Cadastre et de la Topographie.

ARTICLE 50.- Les retributions à payer pour les communications et les extraits des documents cadastraux ainsi que les procès-verbaux et documents d'arpentage, seront réglées suivant un tarif fixé par la loi de Finances.

ARTICLE 51.- Les dispositions du présent décret ne dérogent en rien au droit de recours des personnes citées à l'article 10 devant les juridictions compétentes.

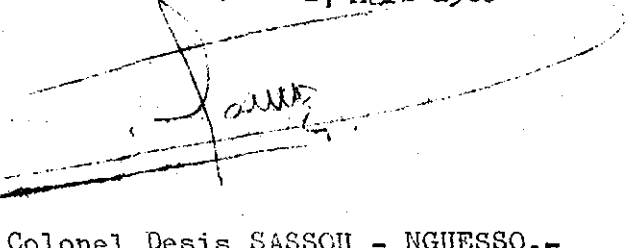
ARTICLE 52.- Sont abrogées toutes dispositions contraires à celles du présent décret.

ARTICLE 53.- Le présent décret sera enregistré, publié au Journal Officiel et communiqué partout où besoin sera.

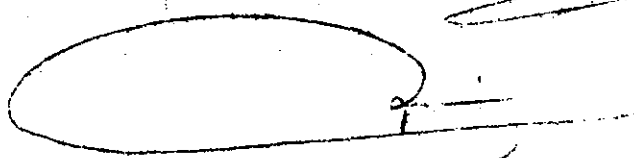
Fait à Brazzaville, le 27 Mars 1966

Par le Président du Comité Central
du Parti Congolais du Travail,
Président de la République, Chef du
Gouvernement,

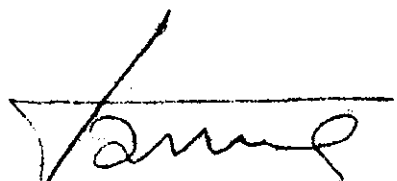
Le Premier Ministre,

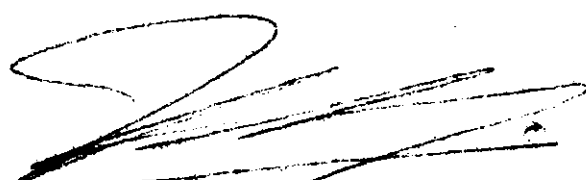

Colonel Desis SASSOU - NGUESSO.

Le Ministre des Travaux Publics, de la
Construction, de l'Urbanisme, de l'Habi-
tat et de l'Environnement,


Ange Edouard POUNGUI.

Le Ministre des Finances et du
Budget,


Lt Colonel Benoit MOUNDELE - NGOLLO.


Itihi Ossetoumba LEKOUNDZOU.

X