



Aperçu sur la loi foncière en République du Congo - Brazzaville et la protection des droits

Actualité législative publié le 10/02/2025, vu 270 fois, Auteur : [YAV & ASSOCIATES](#)

L'enregistrement obligatoire des titres fonciers résout les problèmes d'insécurité foncière et offre aux propriétaires fonciers l'assurance légale nécessaire pour exercer pleinement leurs droits de propriété.

I. Introduction

La loi sur l'acquisition foncière en République du Congo repose sur des dispositions constitutionnelles et statutaires. Les sources principales sont l'article 23 de la Constitution de 2015 et la loi n° 21-2018 du 13 juin 2018. Ce cadre législatif est complété par six textes réglementaires qui précisent les règles d'occupation et d'acquisition des terres.

II. Dispositions clés de la loi foncière

1. Définition de la propriété foncière

L'article 17 de la loi n° 21-2018 définit la propriété foncière comme le droit de jouir et de disposer des terres de manière absolue, sous réserve des restrictions légales.

2. Reconnaissance des droits de propriété

Selon l'article 18, paragraphe 1, les personnes morales et physiques privées ont le droit à la propriété foncière.

3. Composantes de la propriété foncière

L'article 20 explique que la propriété foncière comprend les droits réels, les droits résultant du transfert de propriété, la succession, l'accession, l'incorporation, la prescription et la constitution de sûretés réelles.

4. Acquisition et transmission de la propriété

L'article 21, paragraphe 1, énumère divers modes par lesquels la propriété foncière peut être acquise et transmise, notamment par obligations, reconnaissance des terres coutumières, succession, dons, accession, incorporation et prescription.

III. Enregistrement et protection de la propriété foncière

1. Enregistrement obligatoire

Conformément à l'article 24, la propriété foncière légalement acquise doit être enregistrée et mise à jour selon la procédure établie. L'enregistrement consiste à établir un titre foncier et à l'inscrire au registre de la propriété foncière.

2. Titres de propriété précaires

L'article 29, paragraphe 1, et l'article 30 soulignent que tout titre de propriété autre qu'un titre foncier est précaire, et que les individus occupant des terres sans titre foncier sont considérés comme occupants précaires.

3. Importance de l'enregistrement des titres fonciers

La combinaison de ces dispositions implique que les propriétaires fonciers doivent obtenir un titre foncier pour formaliser leurs droits de propriété. Le processus d'enregistrement s'applique aux terres coutumières, une fois reconnues par l'État, et aux terres non coutumières dont les droits de propriété ont été acquis.

IV. Avantages de l'enregistrement des titres fonciers

1. Protection accrue des droits de propriété

L'enregistrement des titres fonciers renforce considérablement la protection des droits de propriété. Il permet aux propriétaires fonciers, en particulier ceux disposant de terres coutumières, de jouir pleinement de leur statut sans inquiétude quant à leurs droits de propriété.

2. Prévention des ventes multiples

La création de titres fonciers offre une solution au problème des ventes multiples d'un même terrain. Elle garantit que l'allocation et les transferts de terres sont légalement documentés, prévenant ainsi l'insécurité foncière causée par des ventes superposées.

3. Mise à jour des documents cadastraux

Après l'acquisition foncière, les propriétaires doivent se présenter au service du cadastre dans les 90 jours pour établir et certifier les documents cadastraux nécessaires. Cela inclut la mise à jour de l'état des sections, du registre descriptif, de la matrice cadastrale, du plan cadastral et du registre national de la propriété foncière.

V. Conclusion

La loi sur l'acquisition foncière en République du Congo, grâce à son cadre solide d'enregistrement et de délivrance des titres, représente un mécanisme complet de protection des droits de propriété foncière. L'enregistrement obligatoire des titres fonciers résout les problèmes historiques d'insécurité foncière et offre aux propriétaires fonciers l'assurance légale nécessaire pour exercer pleinement leurs droits de propriété.