réglementaires en la matière, qu'il échet d'acceder à la demande de la requérante ;

Vu la nécessité ;

ARRETE

Article 1

Est créée, dans la Commune de la N'sele, Ville de Kinshasa, une parcelle de terre à usage mixte portant le n°140989 du plan cadastral de la circonscription foncière de la N'sele, d'une superficie de 09 hectares 84 ares 66 ca 50% dont les limites, tenants et aboutissants sont représentés au croquis annexé au présent Arrêté à l'échelle de 1/5.000e.

Article 2

La parcelle de terre ainsi créée est destinée à un usage mixte et mise sur le marché aux taux de l'Arrêté interministériel n° 0100/CAB/MIN/AFF.FONC/2020 et n° CAB/MIN/ FINANCE/2020/068 du 02 juin 2020 portant fixation des taux des droits, taxes et redevances à percevoir à l'initiative du Ministère des Affaires Foncières.

Tout changement de destination requiert l'accord exprès et préalable du Ministre du Gouvernement central ayant les Affaires Foncières dans ses attributions.

Article 3

Les conditions de mise en valeur de la parcelle susvisée sont celles fixées par l'article 157, literas b et d de 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, ainsi que par le contrat de concession ordinaire.

L'accession à la concession du fonds, objet du présent Arrêté est subordonné à sa mise en valeur suffisante et conforme à sa destination, en vertu du contrat de concession ordinaire.

Article 4

Le Secrétaire général aux Affaires Foncières, le Conservateur des titres fonciers et immobiliers ainsi que le Chef de division du cadastre de la circonscription foncière de la N'sele, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent Arrêté qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Ainsi fait à Kinshasa, aux jour, mois et an que dessus

Aimé Sakombi Molendo

Ministère des Affaires Foncières

Arrêté ministériel n°0232/CAB/MIN/AFF.FONC /2021 du 28 décembre 2021 portant retrait de l'Arrêté ministériel n° 099/CAB/MIN/AFF.FONC /2017 du 18 novembre 2017 portant déclaration de bien sans maitre et reprise au domaine privé de l'Etat, l'immeuble numéro 5287 du plan cadastral de la Commune de Kalamu, Quartier Matonge dans la Ville de Kinshasa

Le Ministre des Affaires Foncières,

Vu la Constitution du 18 février 2006, 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 ses articles 34 et 93 ;

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 12, 56, 59, 94, 101, 107, 145, 147, 204, 219 et 227 ;

Vu le Décret du 30 juillet 1888 sur les contrats ou des obligations conventionnelles, spécialement en ses articles 85, 648 et 660 ;

Vu l'Ordonnance n°74-148 du 02 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la Loi 73/21 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 ;

Vu l'Ordonnance n°84-026 du 2 février 1984 portant abrogation de l'Ordonnance 74-152 du 02 juillet 1974 relative aux biens abandonnés ou non mis en valeur et aux autres biens acquis à l'Etat par l'effet de la loi, spécialement en son article 1 ;

Vu l'Ordonnance n°21/006 du 14 février 2021 portant nomination d'un Premier ministre ;

Vu l'Ordonnance n°21/012 du 12 avril 2021 portant nomination des Vice-premiers Ministres, des Ministres d'Etat, des Ministres, des Ministres délégués et des Vice-ministres ;

Vu l'Ordonnance n°20/016 du 27 mars 2020 portant organisation et fonctionnement du Gouvernement, modalités de collaboration entre le Président de la République et le Gouvernement ainsi qu'entre les membres du Gouvernement ;

Vu l'Ordonnance n°20/017 du 27 mars 2020 fixant les attributions des Ministères, spécialement en son article 1B, 36 ;

Vu le rapport de la Division urbaine des titres immobiliers de Kasa-Vubu du 15 septembre 2020 ;

Vu le recours administratif du liquidateur judiciaire de la société Laboratoire Pharmaceutique Israelo-Zaïrois en sigle PHARISRA Sprl ;

Attendu que le requérant sollicite dans son recours administratif, le rétablissement des droits fonciers et immobiliers détenus par la société PHARISRA Sprl en liquidation sur la parcelle portant le numéro 5287 du plan cadastral de la Commune de Kalamu, arguant qu'elle a été illégalement déchue de ladite parcelle par l'Arrêté entrepris et la lettre n°630/CAB/ MIN.AFF.FONC/ QSM/2017 du 28 novembre 2017 attribuant ladite parcelle à Monsieur Kuka Kabemba Noël qui l'a ensuite cédée à Madame Mwedi Malila Soshama ;

Attendu que le requérant soutient n'avoir jamais eu vent de l'existence de l'Arrêté entrepris par une notification officielle alors qu'il lui cause énormément préjudice et qu'il importe de signaler qu'en droit et contentieux administratif général et congolais en particulier, une décision administrative individuelle défavorable à l'administré doit lui être notifiée officiellement et à défaut de cela, la publication au Journal officiel ne saurait faire ombrage au recours administratif pour retrait ou annulation de la décision administrative à problème le jour où le requérant en connait l'existence ce, même si le délai légal est déjà prescrit ;

Que de ce qui précède, le recours administratif préalable du requérant est recevable en la forme ;

Attendu qu'en fondement de son recours administratif préalable, la requérante annexe la copie de son certificat d'enregistrement vol AF 92 folio 86 du 31 janvier 1985 qui devait arriver à terme le 31 janvier 2010 ;

Attendu que ledit certificat n'avait fait l'objet d'un renouvellement suivant l'article 111 de Loi dite foncière, c'est ainsi que l'Arrêté entrepris a déclaré la parcelle qu'il couvrait comme bien sans maitre au mépris de l'article 94 de la Loi dite foncière qui oblige l'Etat, de mettre en demeure l'emphytéose avant non pas de déclarer le bien sans maitre mais plutôt de le reprendre tout simplement ;

Qu'en droit des obligations, le terme, selon l'article 85 du Code des obligations, est toujours présumé stipuler en faveur du débiteur qui en l'espèce est la requérante PHARISRA Sprl (emphytéose) ;

Attendu que l'Arrêté entrepris évoque les prescrits de l'article 648 du Code des obligations sur la prescription acquisitive de 15 ans ce, sans tenir compte de l'article 660 du même texte qui renvoie la question de la prescription en matière foncière à la législation foncière qui en l'occurrence, n'admet cette prescription acquisitive au regard des articles 56, 59, 219 et 227 de la Loi dite foncière ;

Que par ailleurs, même si la prescription acquisitive serait admise, l'Arrêté entrepris pêche dans le non-respect du délai de 15 ans en ce qu'il est du 18 novembre 2017 et non du 31 janvier 2025, date du 15e anniversaire de la prescription au sens de l'article 648 du Code des obligations ;

Attendu que l'Arrêté entrepris confirme son illégalité lorsque dans son sillage intervient la lettre n°630/CAB/MIN.FONC/QSM/2017 du 28 novembre 2017, attribuant la parcelle déclarée bien sans maitre à Monsieur Kuka Kabemba Noël en ce qu'après sa reprise au domaine privé de l'Etat, la parcelle ayant des immeubles doit être gérée par le Ministère de l'Urbanisme et Habitat qui peut l'attribuer ou la céder suivant la procédure légale y afférente ;

Bien plus, attendu que la notion de bien sans maitre en droit congolais existe bel et bien suivant l'article 12 de la Loi dite foncière, cependant, la procédure pour y parvenir, n'existe plus suivant l'article 1er de l'Ordonnance n°84-026 du 2 février 1984 portant abrogation de l'Ordonnance n°74-152 du 2 juillet relative aux autres biens abandonnés ou non mis en valeur et aux autres biens acquis à l'Etat par l'effet de la loi ;

Qu'une autre illégalité de l'Arrêté entrepris est tirée de la violation de la notion de compétence qui est d'ordre public. En arrêtant que sont annulés le certificat d'enregistrement ainsi que tous actes et contrats des concessions antérieures qui lui sont contraires, la règle de compétence a été heurtée en ce que seul le Conservateur des titres immobiliers a reçu de la loi, la compétence d'apposer le timbre d'annulation sur un titre établi par lui, et non le Ministre des Affaires Foncières ;

Qu'il appert, au regard de tout ce qui précède que l'Arrêté entrepris et les actes intervenus dans son sillage sont illégaux et l'ont été en fraude aux droits légaux de la société PHARISRA Sprl et l'application de l'adage « la fraude corrompt tout », trouve ici le lieu pour son application ;

Tenant compte de la nécessité.

ARRETE

Article 1

Est retiré rétroactivement, l'Arrêté n°099/CAB/MIN /AFF.FONC/2017 du 18 novembre 2017 portant déclaration de bien sans maitre et reprise au domaine privé de l'Etat l'immeuble numéro 5287 du plan cadastral de la Commune de Kalamu, Quartier Matonge dans la Ville de Kinshasa pour les motifs de droit sus cités.

En conséquence, ladite parcelle est rétablie dans sa situation d'avant l'Arrêté illégal ici retiré rétroactivement.

Article 2

Le Conservateur des titres immobiliers de la circonscription foncière de Kasa-Vubu est requis aux fins de :

- Recevoir le présent Arrêté dans ses livres et journaux appropriés ;
- Annuler en conséquence tous les actes ayant été pris dans le sillage de l'Arrêté illégal rétroactivement retiré ;

- Reconstituer la situation antérieure de la parcelle avant l'intervention de l'Arrêté rétroactivement retiré.

Article 3

Le Secrétaire général aux Affaires Foncières, le Conservateur des titres immobiliers ainsi que le Chef de division du cadastre de la circonscription foncière de Kasa-Vubu sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent Arrêté qui sort ses effets à la date de sa signature.

Ainsi fait à Kinshasa, aux jour, mois et an que dessus

Aimé Sakombi Molendo

Ministère des Affaires Foncières

Arrêté ministériel n° 0234/CAB/MIN/AFF. FONC/2021 du 28 décembre 2021 portant création d'une parcelle de terre à usage agro-pastoral portant le numéro S.R 236 du plan cadastral de la circonscription foncière de Kailo, dans la Province du Maniema

Le Ministre 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, du 18 février 2006, spécialement en son article 93 ;

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 110 à 122, 154 al. 2, 157, 159, 181, 183 alinéa 1 point 3, et 190 ;

Vu l'Ordonnance n°74-148 du 02 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la Loi 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, telle que modifiée à ce jour, spécialement en ses articles 2, 3 et 4 ;

Vu l'Ordonnance n°21/006 du 14 février 2021 portant nomination d'un Premier ministre ;

Vu l'Ordonnance n°21/012 du 12 avril 2021 portant nomination des Vice-premiers Ministres, des Ministres d'Etat, des Ministres, des Ministres délégués et des Vice-ministres ;

Vu l'Ordonnance n°20/016 du 27 mars 2020 portant organisation et fonctionnement du Gouvernement, modalités de collaboration entre le Président de la République et le Gouvernement ainsi qu'entre les membres du Gouvernement ;

Vu l'Ordonnance n°20/017 du 27 mars 2020 fixant les attributions des Ministères, spécialement en son article 1er, B, 36 ;

Vu l'Arrêté interministériel n°0100/CAB/MIN/AFF. FONC/2020 et n° CAB/MIN/FINANCE/2020/068 du 02 juin 2020 portant fixation des taux des droits, taxes et redevances à percevoir à l'initiative du Ministère des Affaires Foncières ;

Vu le procès-verbal de mesurage et de bornage officiel du 27 mars 2021, dressé par le service du cadastre de la circonscription foncière de Kailo ;

Vu le procès-verbal administratif n°24/2021 26 avril 2021, dressé par le service du cadastre de la circonscription foncière de Kailo ;

Vu le dossier tel que transmis par la lettre du 03 juillet 2021, du Conservateur des titres immobiliers du ressort ;

Attendu que ledit dossier qui a été constitué au nom de la succession Ngongo Alfani Gabriel, représentée par Madame Ngongo Lamana Francine, par la circonscription foncière de Kailo, est conforme aux dispositions légales et réglementaires en la matière, qu'il échet d'accéder à la demande du requérant ;

Vu la nécessité ;

ARRETE

Article 1

Est créée à Kailo, Province du Maniema, la parcelle de terre à usage agro-pastoral portant le numéro S.R 236 du plan cadastral de la circonscription foncière de Kailo, d'une superficie de 668 hectares 26 ares 06 ca 30% dont les limites, tenants et aboutissants sont représentés au croquis annexé au présent Arrêté, dressé à l'échelle de 1/15000e.

Article 2

La parcelle de terre ainsi créée est destinée à un usage agro-pastoral et mise sur le marché aux conditions fixées par l'Arrêté interministériel n°0100/CAB/MIN/AFF. FONC/2020 et n°CAB/MIN/FINANCE/2020/068 du 02 juin 2020 portant fixation des taux des droits, taxes et redevances à percevoir à l'initiative du Ministère des Affaires Foncières.

Tout changement de destination requiert l'accord préalable et écrit du Ministre du Gouvernement central ayant les Affaires Foncières dans ses attributions et devra se conformer aux prescrits des articles 72 et 93 de la loi.

Article 3

Outre les conditions générales de mise en valeur fixées par les dispositions de l'article 157, litera b et d de