

Décret n° 2006-256 du 28 Juin 2006  
portant institution, attributions, composition et fonctionnement  
d'un organe ad hoc de constatation des droits fonciers coutumiers

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Vu la Constitution ;

Vu la loi n° 10-2004 du 26 mars 2004 fixant les principes généraux applicables au régime domanial et foncier ;

Vu la loi de finances n° 17-2000 du 30 décembre 2000 instituant le régime de la propriété foncière ;

Vu le décret n°2005-180 du 10 mars 2005 relatif aux attributions du ministre de la réforme foncière et de la préservation du domaine public ;

Vu le décret n° 2005-02 du 7 janvier 2005 tel que rectifié par le décret n°2005-83 du 02 février 2005 portant nomination des membres du Gouvernement.

En Conseil des ministres,

DECRETE :

TITRE I : DISPOSITION GENERALE

**Article premier :** Il est institué au niveau de chaque district et arrondissement, un organe ad hoc de constatation des droits fonciers coutumiers, dénommé commission ad hoc de constatation des droits fonciers coutumiers.

## TITRE II : DES ATTRIBUTIONS

**Article 2** : La commission ad hoc de constatation des droits fonciers coutumiers du district et d'arrondissement est un organe technique de représentation des intérêts des habitants.

A ce titre, elle est chargée, notamment, de :

- constater les droits fonciers ;
- limiter les fonds de terre ;
- établir les servitudes traditionnelles ;
- établir les servitudes publiques ;
- fixer le régime et les modalités d'accès et d'utilisation des points d'eau de toute nature, après avis des services techniques de l'hydraulique ;
- intervenir en cas de conflit entre droit foncier coutumier et titre issu du régime légal en vigueur.

## TITRE III : DE LA COMPOSITION

**Article 3** : La commission ad hoc de constatation des droits fonciers coutumiers du district et de l'arrondissement est composée ainsi qu'il suit :

▪ **au niveau du district :**

**Président** : le sous-préfet ou son représentant ;

**Secrétaire** : le chef du village du lieu des terres, terrains ou droits réels à immatriculer ;

**Membres** :

- le représentant des services du cadastre ;
- cinq personnes ressources, en fonction de leurs connaissances du lieu des terres, terrains ou droits réels à immatriculer.

▪ **au niveau de l'arrondissement :**

**Président** : l'administrateur maire délégué ou son représentant ;

**Secrétaire** : le chef du quartier du lieu des terres, terrains ou droits réels à immatriculer ;

**Membres** :

- le représentant des services du cadastre ;
- le représentant des services de l'urbanisme ;
- le chef de zone du lieu de situation de l'immeuble ;
- le représentant de la direction générale des impôts ;
- cinq personnes ressources, en fonction de leurs connaissances du lieu des terres, terrains ou droits réels à immatriculer.

## TITRE IV : DU FONCTIONNEMENT

**Article 4 :** Le requérant à la constatation des droits fonciers coutumiers saisit par simple requête, le président de la commission ad hoc du lieu des terres, terrains ou droits réels à immatriculer.

Le président convoque, dans un délai d'un mois, une réunion au cours de laquelle le requérant expose ses motifs. La commission ad hoc procède à l'audition des témoins ou tout sachant susceptible de l'éclairer.

**Article 5 :** Devant la commission ad hoc de constatation, la preuve des droits fonciers coutumiers peut être apportée par tout moyen de nature à en établir la réalité et susceptible d'être considéré comme déterminant.

**Article 6 :** Les pièces admises comme preuve, ou commencement de preuve de droit coutumier foncier, soumises à l'appréciation de la commission ad hoc de constatation, sans pour autant que la liste soit limitative sont les suivantes :

- les titres ou livrets fonciers délivrés à l'époque coloniale ;
- les titres ou livres délivrés après l'indépendance ;
- les décisions de justice prises sur la base du droit coutumier ou du droit moderne ayant acquis autorité de la chose jugée ;
- la preuve de l'exploitation et de la mise en valeur effective depuis au moins trente ans ;
- l'acte authentique ou acte sous-seing privé, ou établi dans les formes requises par la législation ou la réglementation en vigueur, relatif à la constitution, à la transmission, à la modification des droits coutumiers individuels ou collectifs.

**Article 7 :** La preuve de la mise en valeur effective depuis au moins trente ans et la preuve de l'occupation ou de l'emprise évidente et permanente depuis au moins trente ans peuvent être apportées par témoins.

La décision de la commission est matérialisée par un procès-verbal signé par toutes les parties. Cette décision est prise par consensus.

**Article 8 :** La commission de constatation peut être saisie, en cas de litige, après que la procédure d'immatriculation d'une propriété soit déclenchée.

**Article 9 :** Le procès-verbal visé à l'article 7 du présent décret doit indiquer :

- la situation géographique de l'immeuble ;
- l'origine de l'immeuble ;
- les limites de l'immeuble ;
- les noms des membres du conseil de famille en cas d'appropriation collective.

Le procès-verbal est transmis dans les dix jours à la commission de reconnaissance des droits fonciers coutumiers.

25-6  
**Article 10** : La commission ad hoc de constatation doit intervenir en liaison étroite avec les organes et les institutions chargées de l'élaboration, de la mise en œuvre et du suivi de la législation domaniale et foncière.

Elle se réunit en tant que de besoin sur convocation de son président.

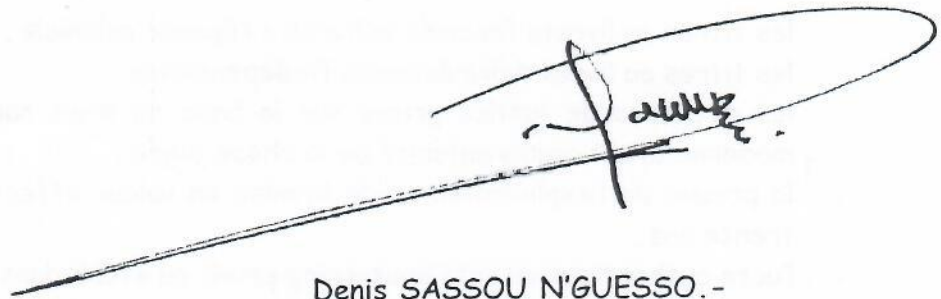
## TITRE V : DISPOSITIONS FINALES

**Article 11** : Les fonctions de membre de la commission sont gratuites.

**Article 12** : Le présent décret qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, sera enregistré, publié au Journal officiel et communiqué partout où besoin sera./-

2006-256

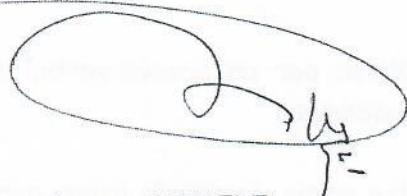
Fait à Brazzaville, le 28 Juin 2006



Denis SASSOU N'GUESSO.-

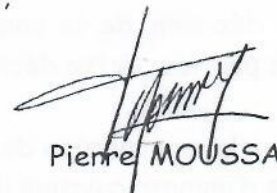
Par le Président de la République,

Le ministre de la réforme foncière et  
de la préservation du domaine public,



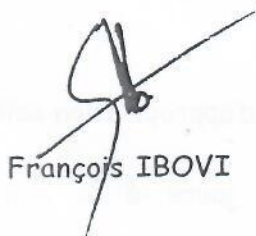
Lamyr NGUELE

Le ministre d'Etat, ministre du plan,  
de l'aménagement du territoire, de  
l'intégration économique et du  
NEPAD,



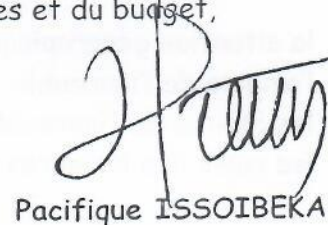
Pierre MOUSSA

Le ministre de l'administration du  
territoire et de la décentralisation,



François IBOVI

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



Pacifique ISSOIBEKA

99

Décret n° 2006-257 du 28 Juin 2006  
fixant à titre exceptionnel les modalités de transformation  
des titres précaires de propriété en titre foncier

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE.

Vu la Constitution ;  
Vu la loi n°10-2004 du 26 mars 2004 fixant les principes généraux applicables au régimes domaniaux et foncier ;  
Vu la loi n°9-2004 du 26 mars 2004 portant code du domaine de l'Etat ;  
Vu la loi de finances n° 17-2000 du 30 décembre 2000 instituant le régime de la propriété foncière ;  
Vu le décret n°2005-180 du 10 mars 2005 relatif aux attributions du ministre de la réforme foncière et de la préservation du domaine public ;  
Vu le décret n°2005-02 du 7 janvier 2005 tel que rectifié par le décret n° 2005-83 du 02 février 2005 portant nomination des membres du Gouvernement.

En Conseil des ministres,

DECRETE:

#### CHAPITRE I: DISPOSITION GENERALE

**Article premier :** Sont considérés comme titres précaires de propriété, sans pour autant que la liste soit limitative :

- le permis d'occuper ;
- l'autorisation provisoire d'occuper ;
- l'arrêté d'attribution ;
- le décret d'attribution ;
- le certificat provisoire de propriété établi par la commission ad hoc de reconnaissance des droits fonciers coutumiers.

## CHAPITRE II : DE LA PROCEDURE DE TRANSFORMATION DES TITRES

Article 2 : La demande de transformation des titres précaires en titre foncier doit contenir les indications suivantes :

a- pour les personnes physiques :

- les noms, prénoms, date et lieu de naissance, filiation, profession et adresse ;
- tous les renseignements permettant d'identifier l'immeuble ;
- les transferts, les transactions, les baux, les hypothèques et autres charges qui grèvent l'immeuble.

b- pour les personnes morales :

- la dénomination et la raison sociale, la forme, le siège social, les statuts, la désignation du représentant qualifié pour déposer la réquisition ;
- tous les renseignements permettant d'identifier l'immeuble ;
- les transferts, transactions, baux, hypothèques et autres charges qui grèvent l'immeuble.

Article 3 : Outre les indications prévues au point a de l'article 2 du présent décret, la demande doit indiquer les limites naturelles approximatives du terrain et comprendre le procès-verbal et l'attestation provisoire de propriété délivrée par la commission ad hoc de constatation des droits fonciers coutumiers en zone rurale.

Article 4 : En zone rurale, la constatation des droits fonciers coutumiers préexistants est consacrée par une commission de constatation et de reconnaissance des droits fonciers coutumiers prévue à l'article 36 de la loi n°10-2004 du 26 mars 2004 susvisée.

Article 5 : La demande d'immatriculation des droits fonciers coutumiers est formulée par les membres de la collectivité ou par toute personne appartenant à la collectivité, régulièrement mandatée, lorsqu'il s'agit des droits collectifs.

Article 6 : L'impétrant à l'immatriculation doit fournir un dossier comprenant une demande de transformation de titre et l'un des titres précaires définis à l'article premier du présent décret. L'entier dossier est adressé au conservateur de la propriété foncière et des hypothèques.

101

101

Après examen du dossier, le conservateur ou son représentant requiert le bornage.

Le bornage est effectué en présence des voisins, par l'administration du cadastre.

Article 7 : En zone rurale ou urbaine, il doit être joint, à l'appui de la demande, le plan de bornage dûment certifié par l'administration du cadastre et le procès-verbal de la commission ad hoc de constatation des droits fonciers coutumiers en quatre exemplaires.

Article 8 : Le conservateur des hypothèques et de la propriété foncière, muni de la réquisition d'immatriculation, du procès-verbal et du plan de bornage, du procès verbal et du certificat provisoire de propriété délivré par la commission ad hoc de reconnaissance des droits fonciers coutumiers en zone rurale, procède à une insertion au Journal officiel ou dans un journal d'annonces légales.

La publication se fait également par voie d'affiches apposées à la mairie, au chef lieu du département, du district du lieu de situation de l'immeuble et à la direction générale des impôts.

Article 9 : A compter du jour de la publication jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois, les oppositions à l'immatriculation et les réclamations contre le bornage, la reconnaissance des droits fonciers coutumiers, sont reçues par le conservateur des hypothèques et de la propriété foncière. Passé ce délai, elles sont irrecevables.

Article 10 : En cas d'opposition ou de contestation, la demande d'immatriculation est portée devant le tribunal du lieu de situation de l'immeuble, conformément aux dispositions de l'article 30 de la loi 17-2000 du 30 décembre 2000 susvisée.

Article 11 : La demande de transformation du titre précaire en titre foncier, ne doit viser qu'un immeuble composé d'une ou de plusieurs parcelles contiguës. Si une voie ou un cours d'eau traverse le terrain, celui-ci fait l'objet d'autant de demandes qu'il y a de parcelles distinctes.

Article 12 : Durant le délai de trois ans prévus à l'article 66 de la loi n°10-2004 du 26 mars 2004 susvisée, une tarification forfaitaire relative au frais de transformation du titre précaire en titre foncier est fixée par la réglementation en vigueur.

1023

### CHAPITRE III : DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

Article 13 : A l'expiration du délai de 3 ans fixé par la loi n° 10-2004 du 26 mars 2004 fixant les principes généraux applicables au régime foncier et domanial, l'immatriculation des propriétés se fera selon la procédure ordinaire conformément aux dispositions régissant la propriété foncière contenues dans la loi des finances n°17-2000 du 30 décembre 2000 susvisée.

Article 14 : Le présent décret qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, sera enregistré, publié au Journal Officiel et communiqué partout où besoin sera./-

2006-257

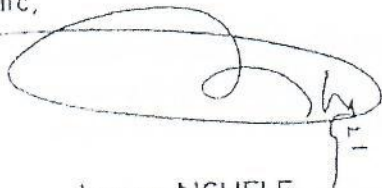
Fait à Brazzaville, le 28 Juin 2006



Denis SASSOU N'GUESSO. -

Par le Président de la République,

Le ministre de la réforme foncière  
et de la préservation du domaine  
public,



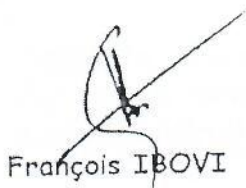
Lamyr NGUELE

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



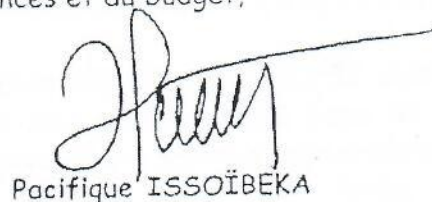
Gabriel ENTCHA-EBIA

Le ministre de l'administration du  
territoire et de la décentralisation,



François IBOVI

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



Pacifique ISSOÏBEKA