

## XLII

### RÉGIME FONCIER

---

#### A. — Terres occupées par les populations indigènes.

**Ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 1885.** — 2. — Nul n'a le droit d'occuper sans titre des terres vacantes, ni de déposséder les indigènes des terres qu'ils occupent; les terres vacantes doivent être considérées comme appartenant à l'État.

**Décret du 14 septembre 1886.** — 2. — Les terres occupées par les populations indigènes sous l'autorité de leurs chefs, continueront d'être régies par les coutumes et les usages locaux...

Sont interdits tous actes ou conventions qui tendraient à expulser les indigènes des territoires qu'ils occupent ou à les priver, directement ou indirectement, de leur liberté ou de leurs moyens d'existence.

**Arrêté du 8 novembre 1886.** — 9. — La délivrance de certificats d'enregistrement ne dispense pas les intéressés d'observer, clans leurs relations avec les indigènes, les usages locaux existants, notamment quant aux redevances connues sous le nom de « coutumes de rations », bien que ces redevances ne soient pas mentionnées dans les certificats, parmi les charges grevant la propriété.

10. — Si, par suite de non-paiement des « rations » ou « coutumes » habituelles, des conflits surgissent entre le propriétaire foncier et les indigènes, l'annulation du certificat d'enregistrement pourra être prononcée par les tribunaux, à la requête du Conservateur des titres fonciers.

**Décret du 30 avril 1887 (1).** — 11. — Aucune disposition du présent décret ne porte atteinte aux droits reconnus aux indigènes par Nos décrets antérieurs.

---

(1) Voir les dispositions du décret du 30 avril 1887, sous la rubrique : *Régime de la propriété foncière.*

**Décret du 30 juin 1887.** — 9. — Les indigènes ne peuvent, en aucun cas et jusqu'à décision contraire, être contraints à intervenir dans les frais de bornage.

**Décret du 8 juin 1888.** — *Mines.* — 5. — L'interdiction prononcée par l'article 2 ne s'applique pas aux exploitations minières que les indigènes continueront de pratiquer, pour leur compte, sur les terres occupées par eux. (Voir *Régime des mines.*)

**Décret du 3 juin 1906.** — 1. — Sont terres occupées par les indigènes, aux termes des dispositions précitées (1), les terres que les indigènes habitent, cultivent ou exploitent d'une manière quelconque conformément aux coutumes et usages locaux.

Il sera poursuivi sur place à la détermination et à la constatation officielle de la nature et de l'étendue des droits d'occupation des indigènes. La procédure selon laquelle ces droits seront déterminés et le mode selon lequel ils seront constatés, seront fixés ultérieurement par le Gouverneur général.

La délimitation des terres sera reportée sur un croquis qui sera déposé aux archives du Commissariat de district. Elle pourra, pour que les opérations en soient activées, être marquée sur le terrain par des points de repère, tels que bornes, accidents de terrain, arbres, cours d'eau, torrents, routes, sentiers, etc.

2. — Le Gouverneur général ou le Commissaire de district délégué à cette fin, en vue de tenir compte des modes de culture des indigènes et de les encourager à de nouvelles cultures, sont autorisés, quels que soient les droits d'occupation des indigènes, en vertu de l'article premier, à attribuer à chaque village une superficie de terres triple de l'étendue de celles habitées et cultivées par eux, et même à dépasser cette superficie triple avec Notre approbation. Cette extension de terres sera indiquée au croquis prévu à l'article premier.

3. — Si, par application de l'article précédent, il y avait lieu d'attribuer aux indigènes un supplément de superficie en des terres sur lesquelles existeraient au profit de tiers des droits de propriété ou d'exploitation, l'État prendrait en location, parmi celles de ces terres non mises en valeur, telles étendues que nécessaires, à un tarif uniforme fixé par le Gouverneur général. A défaut d'entente amiable, il sera procédé à expropriation pour cause d'utilité publique.

4. — Les indigènes pourront utiliser les terres visées aux articles précédents à leur convenance, mais, afin de leur maintenir cette situation, ils ne pourront en disposer au profit de tiers, sans l'autorisation du Gouverneur général.

Il sera fait, au moment de la délimitation desdites terres, un relevé des plantes à latex et à résine qui y existent. Ce relevé, comprenant tous les détails utiles, sera annexé au croquis prévu par l'article premier ci-dessus et sera révisé à des époques périodiques à fixer par le Gouverneur général.

En vue de constater la propriété des indigènes sur le caoutchouc provenant de ces terres, il leur sera délivré, par le chef du poste le plus voisin, un certificat d'origine des quantités récoltées.

---

(1) Ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 1885 et l'article 2 du décret du 14 septembre 1886.

5. — En vue de favoriser le développement des cultures, le Gouverneur général mettra gratuitement à la disposition des indigènes des graines, des plants ou des baliveaux d'essences à latex ou d'autres essences de rapport. Il chargera les chefs de poste et les agents du service de l'agriculture d'en faire la répartition équitable entre les villages et d'initier les indigènes aux soins à donner à leurs cultures.

6. — En dehors des terres qui leur sont attribuées, les indigènes peuvent couper le bois destiné à leur usage personnel, sauf les mesures que Nous Nous réservons de prendre pour assurer la conservation des forêts domaniales.

Ils peuvent pêcher dans les fleuves, rivières, lacs, étangs et chasser dans les terres et forêts domaniales dans les limites des lois et règlements sur la matière et notamment du décret du 29 avril 1901, relatif à la protection des animaux vivant à l'état sauvage, du décret du 25 juillet 1889 et de l'arrêté d'exécution du 30 septembre 1905, relatifs à la chasse à l'éléphant.

## **B. — Terres vacantes. — Domaine de l'État.**

### *1° Constitution du Domaine.*

**Ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 1885. — 2.** — Nul n'a le droit d'occuper sans titre des terres vacantes ni de déposséder les indigènes des terres qu'ils occupent ; les terres vacantes doivent être considérées comme appartenant à l'État.

**Décret du 30 avril 1887. — 4.** — Nul ne peut occuper lui-même ni donner à autrui l'ordre ou l'autorisation d'occuper une terre quelconque dont la propriété ne lui a pas été légalement reconnue.

Celui qui occupera une terre sans titre légal ni autorisation légalement donnée sera tenu de l'évacuer dans les quinze jours après en avoir reçu l'invitation officielle, sous peine d'une amende de 50 à 2,000 francs, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

5. — Nul ne peut, sans une autorisation donnée par le Gouverneur général ou par le fonctionnaire désigné par lui, couper ni endommager des arbres ou des plantations, ni exploiter des mines ou des carrières, sur des terres dont la propriété ne lui a pas été légalement reconnue, sous peine d'une amende de 50 à 2,000 francs, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

11. — Aucune disposition du présent décret ne porte atteinte aux droits reconnus aux indigènes par Nos décrets antérieurs.

### *2° Domaine national.*

**Décret du 3 juin 1906. — 1.** — Les biens et mines administrés en régie par l'État et les mines non concédées constituent un Domaine National.

2. — Ce domaine est géré par une administration spéciale dont les membres sont nommés comme il est dit à l'article 4, et peuvent être révoqués par le Chef de l'État.

3. — Les revenus du Domaine national, déduction faite de tous frais quelconques d'administration et spécialement des frais de replantation des forêts, sont versés annuellement dans les caisses de l'État jusqu'à concurrence de la partie des dépenses ordinaires du budget qui ne serait pas couverte par les autres ressources de l'État.

Les excédents éventuels sont affectés dans la proportion et aux objets ci-après déterminés :

Un cinquième au remboursement des avances faites à l'État Indépendant du Congo par l'État belge ;

Un cinquième à la formation d'un fonds de réserve pour les cas de crise ou de déficit ;

Et le surplus à des destinations d'utilité publique pour le Congo et la Belgique, telles que: travaux publics au Congo, travaux de défense nécessaires au Congo, développement de l'enseignement pratique au Congo, création d'hôpitaux, d'asiles et d'institutions de bienfaisance en faveur des habitants du Congo; et en Belgique : établissements d'instruction pour former le personnel colonial, cours de sciences médicales concernant les maladies tropicales, subsides pour la création d'une marine coloniale, subsides pour la création, dans les arsenaux de l'État belge, d'un matériel d'artillerie pouvant servir à la défense coloniale.

Aucune partie quelconque des revenus du Domaine national ne peut être employée que dans un but d'utilité publique.

4. — Il est créé un Conseil du Domaine national, composé de six membres.

La première nomination des membres du Conseil est faite directement par le Chef de l'État. Les nominations ultérieures se feront de la manière suivante : le Chef de l'État nommera trois membres sur présentation de listes doubles faite par le Secrétaire d'État; les trois autres membres se recruteront par voie de cooptation.

Le mandat des membres du Conseil est de dix années.

5. — Le Conseil est chargé de veiller au maintien et au développement progressif des revenus du Domaine national. Il veille de même à l'affectation de ces revenus conformément à l'article 3.

Nulle cession, concession ou aliénation quelconque des biens du Domaine national ne peut être faite sans l'autorisation du Conseil. Cette autorisation ne peut être accordée que pour satisfaire à un service d'intérêt général ou moyennant contre-valeur parfaite acquise dans des conditions avantageuses.

Aucune mesure, même d'administration générale, de nature à diminuer les revenus existants du Domaine national, ne, peut être prise sans qu'en même temps l'État assure des revenus équivalents à ce Domaine.

### 3° *Domaine public.*

**Décret du 9 août 1893.** — 7. — Les fleuves, rivières et cours d'eau navigables ou flottables constituent une partie du Domaine public qui n'est pas susceptible de propriété privée. Il en est de même de leurs bords sur une profondeur de 10 mètres à partir de la ligne formée par le niveau le plus élevé qu'atteignent les eaux dans leur crue périodique.

Cette partie de la rive est affectée à la voie publique ; nul ne peut y planter, faire des

fouilles ou y effectuer un travail quelconque sans autorisation expresse du Gouverneur général.

4° *Dispositions relatives à la conservation des richesses domaniales.*

**Décret du 30 avril 1887. — 5.** — Nul ne peut, sans une autorisation donnée par le Gouverneur général ou par le fonctionnaire désigné par lui, couper ni endommager des arbres ou des plantations, ni exploiter des mines ou des carrières, sur des terres dont la propriété ne lui a pas été légalement reconnue, sous peine d'une amende de 50 à 2,000 francs, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

**9.** — Le Gouverneur général prescrira, par arrêté, toutes les dispositions qu'il jugera nécessaires relativement au bornage des terres occupées par des non-indigènes, . . . . .  
. . . et aux autorisations de faire sur les terres domaniales et sur les terres occupées par les indigènes, des coupes de bois ou d'en extraire des minerais ou des matériaux.

Les contraventions aux règlements qu'il fera en cette matière seront punies des peines prévues par l'article 7 de Notre décret du 16 avril 1887.

**10.** — Tous patrons et commettants sont solidairement responsables du paiement des amendes, dommages-intérêts et frais résultant de condamnations prononcées contre leurs ouvriers, employés ou autres subordonnés pour des infractions au présent décret ou aux arrêtés qui seront pris en exécution de l'article 9.

Toutefois, cette responsabilité, quant aux amendes et frais, ne s'étend pas aux infractions prévues par le § III, article 32, du Code pénal, lorsqu'il est constaté que ces infractions ont été commises à l'insu desdits patrons et commettants et sans qu'ils aient pu les empêcher.

**Décret du 7 juillet 1898. — 1.** — Nul ne peut faire des coupes de bois dans les forêts domaniales, sauf dans les cas prévus aux articles 2 et 3 (1) ci-après, sans avoir, au préalable, obtenu une concession d'exploitation par décret.

**Arrêté du 22 novembre 1898. — 1.** — Aucune autorisation de couper des arbres ne sera accordée, si ce n'est en cas de nécessité absolue, dans les endroits où, à un titre quelconque, leur conservation est désirable dans l'intérêt public.

**2.** — Dans aucun cas et sous aucun prétexte, l'abatage ou la destruction d'arbres servant de limites ou points de repère aux opérations de délimitation ou de mesurage des terres, ne seront autorisés sans l'intervention des agents chargés des travaux du cadastre.

**16.** — Le Gouverneur général déterminera les essences de bois qui ne pourront pas être coupées en vertu des autorisations prévues aux articles 2 et 3 du décret du 7 juillet 1898.

Les Commissaires de district sont chargés de prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer le reboisement du pays. Ils créeront, notamment, des pépinières pour la reproduction des essences principales utilisées dans leur district; ils veilleront à ce que,

1) Voir cette matière sous la rubrique : *Impôts, redevances, taxes.*

dans les régions forestières exploitées, il soit laissé, à chaque coupe, une quantité convenable d'échalons ou de baliveaux qui ne peuvent être abattus avant pleine maturité.

Des dispositions seront édictées ultérieurement pour régler l'exploitation et l'aménagement des bois et forêts.

**Décret du 22 septembre 1904.** — 1. Quiconque récolte le caoutchouc dans les forêts ou terres domaniales, soit pour son compte personnel, soit pour le compte d'autrui, est tenu d'y planter, par an, un nombre d'arbres ou de lianes à caoutchouc qui ne sera pas inférieur à 50 pieds pour le caoutchouc d'arbres ou de lianes, et à 15 pieds pour le caoutchouc dit « des herbes », par 100 kilogrammes ou par fraction de 100 kilogrammes de caoutchouc frais y récolté pendant la même période.

Les non-indigènes sont tenus de l'exécution des obligations susdites pour les indigènes qui leur livrent le caoutchouc, à quel titre que ce soit.

Les agents de l'État, dans les parties des biens domaniaux où l'État n'a pas renoncé à l'exploitation du caoutchouc, et les particuliers ou concessionnaires et leurs agents, dans les parties des biens domaniaux où l'État y a renoncé, sont tenus d'effectuer et d'entretenir les plantations prescrites par l'alinéa premier ci-dessus, en se conformant aux conditions et délais qui seront spécifiés par les arrêtés d'exécution du présent décret.

**4.** — Le caoutchouc des arbres ou des lianes ne peut être récolté qu'au moyen d'incisions.

Il est défendu de couper les arbres et les lianes à caoutchouc, d'enlever leurs écorces et d'extraire le caoutchouc d'arbres ou de lianes par le battage ou le broyage des écorces ou lianes, ou par tout moyen autre que celui prévu par le premier alinéa du présent article.

#### *5° Vente et location de terres domaniales.*

**Décret du 8 juin 1888 (1).** — 1. — L'aliénation, par l'État, de terres qui lui appartiennent et l'enregistrement des terres effectué conformément aux dispositions sur le régime foncier, ne confèrent aux acquéreurs et aux propriétaires de ces terres aucun droit de propriété ni d'exploitation sur les richesses minérales que le sol peut renfermer.

Ces richesses minérales demeurent la propriété de l'État.

**Décret du 9 août 1893 (2).** — 1. — Celui qui désire acheter ou prendre en location (les terres autres que celles sur lesquelles il existe, au profit de tiers, des droits de propriété dûment enregistrés par le Conservateur des titres fonciers, en fait la demande soit au Secrétaire d'État des finances, à Bruxelles, soit au Gouverneur général, à Boma.

Il fournira, à cet effet, des renseignements aussi complets que possible sur la situation et la configuration des terres qui font l'objet de la requête.

Si l'Administration juge ne pouvoir faire effectuer le mesurage avant la vente ou la location, le requérant sera tenu de donner une description assez exacte du terrain et de

(1) Voir les autres dispositions de ce décret sous la rubrique : *Régime des mines.*

(2) Voir le décret du 3 juin 1906 sur les ventes et locations par adjudication publique.

ses limites, pour que sa situation et sa configuration puissent ultérieurement être déterminées avec certitude. Il pourra être requis de joindre à sa demande un croquis du terrain qu'il veut acheter ou louer.

2. — En cas d'admission de la requête, la vente ou la location s'effectuera dans les formes, aux conditions et sous les réserves déterminées aux articles suivants.

3. — La propriété d'un immeuble se constate par un certificat d'enregistrement délivré par le Conservateur des titres fonciers, conformément à l'article premier du décret du 14 septembre 1886.

4. — Toutes les charges et obligations dont la terre peut être grevée, au profit de tiers, sont supportées par l'acquéreur ou le locataire.

5. — Dans les cas où les terres qui font l'objet de la requête seraient occupées partiellement par les indigènes, le Gouverneur général ou son délégué interviendra pour faire, avec eux, si possible, les arrangements assurant au requérant la cession ou la location des terres occupées, sans que toutefois l'État ait à supporter de ce chef aucune charge financière.

6. — Lorsque les villages indigènes se trouvent enclavés dans les terres aliénées ou louées, les natifs pourront, tant que le mesurage officiel n'a pas été effectué, étendre leurs cultures, sans le consentement du propriétaire ou du locataire, sur les terres vacantes qui entourent leurs villages.

Toutes contestations qui viendraient à s'élever à ce sujet entre les indigènes et le cessionnaire ou locataire seront réglées sans appel par le Gouverneur général ou son délégué.

7. — Les fleuves, rivières et cours d'eau navigables ou flottables constituent une partie du Domaine public qui n'est pas susceptible de propriété privée. Il en est de même de leurs bords sur une profondeur de 10 mètres à partir de la ligne formée par le niveau le plus élevé qu'atteignent les eaux dans leur crue périodique.

Cette partie de la rive est affectée à la voie publique ; nul ne peut y planter, faire des fouilles ou y effectuer un travail quelconque sans autorisation expresse du Gouverneur général.

8. — Les terres situées sur la rive gauche du Congo, entre l'extrémité Nord-Est du Pool et la frontière de l'État, près d'Ango-Ango, quelle que soit leur distance du fleuve, ne sont vendues qu'à la condition expresse que, jusqu'à complet achèvement du chemin de fer, l'État aura le droit de reprendre telles parties de terrain qu'il jugera nécessaires à la construction de la ligne et de ses dépendances au prix de vente primitif, augmenté de la valeur des récoltes sur pied et des constructions.

9. — Indépendamment des stipulations indiquées dans les articles ci-dessus, et qui seront censées écrites dans tout contrat de vente ou de location, l'Administration se réserve le droit d'insérer dans les actes de vente ou de location toutes autres clauses qui, selon les lieux ou les circonstances, seront utiles pour sauvegarder les intérêts de l'État.

10. — Le tarif des prix de vente des terrains domaniaux est déterminé par décret.

11. — Le prix de location est provisoirement fixé à 7 p. c. du prix minimum de vente tel qu'il est fixé à l'article précédent.

**12.** — Le paiement du prix d'achat a lieu au comptant, sauf les cas où, par arrangements spéciaux, il sera accordé des facilités de paiement.

La vente n'est définitive qu'après que le prix total a été payé et qu'elle a été dûment ratifiée, conformément à l'article 13.

Le prix de location est payable par anticipation.

**13** (tel qu'il a été modifié par le décret du 14 novembre 1899). — Les actes d'aliénation et de location doivent, sous peine, de nullité, être ratifiés, dans un délai de six mois, par décret du Roi-Souverain.

**Arrêté du 3 février 1898. — 2.** — Celui qui désire acheter des terres domaniales dans les régions indiquées ci-dessus est tenu de fournir un croquis de ces terres ainsi que des renseignements aussi complets que possible sur leur situation géographique et leur superficie. Il doit indiquer, en outre, l'usage auquel il les destine.

La requête, si elle est adressée au Secrétaire d'État, est soumise à l'examen de la Commission des terres et transmise au Gouverneur général, qui s'assure si les terrains demandés font partie du Domaine de l'État et sont libres de toute disposition et s'ils ne doivent pas être réservés soit pour des besoins d'utilité publique, soit pour permettre l'extension des cultures indigènes.

En cas d'admission de la requête, la vente s'effectuera dans les formes, aux conditions et sous les réserves déterminées par les décrets des 14 septembre 1886 et 9 août 1893.

**4.** — L'emplacement et la délimitation des terres seront déterminés d'accord avec le Gouvernement.

Les terrains destinés à un usage agricole doivent être situés à au moins 150 mètres de la rive d'un cours d'eau navigable.

**5.** — Quiconque fonde un établissement pour la récolte du caoutchouc dans les forêts domaniales ouvertes à l'exploitation publique aura à acquitter, outre les impôts établis ou à établir, à titre général par la loi, un droit de licence fixé à 5,000 francs par établissement.

**6.** — Les terres aliénées par l'État dans les régions indiquées à l'article premier ne peuvent être transférées, pendant un délai de trois ans, à compter de la date de leur enregistrement, sans autorisation du Gouvernement.

Au cas où des sociétés à responsabilité limitée seraient fondées, dans le susdit délai, pour la mise en valeur des terres en question, la vente ou le transfert de ces biens aux dites sociétés ne serait autorisé qu'après examen et approbation des statuts par le Gouvernement.

Cette approbation ne sera, en aucun cas, accordée s'il n'est stipulé formellement dans l'acte constitutif de ces sociétés que les actions autres que celles de capital sont inaliénables pendant les deux premières années, à moins d'une autorisation expresse du Conseil d'administration et s'il n'est pas démontré à la satisfaction du Gouvernement que les quatre cinquièmes au moins de telles actions ont été ou seront remis aux souscripteurs du capital.

**Décret du 1er février 1898. — 1.** — Il est institué une Commission, composée d'au moins cinq membres, chargée d'examiner les demandes qui parviennent à l'Administration

centrale, soit pour l'achat ou la location de terrains appartenant à l'État, soit pour l'obtention de l'affermage de l'exploitation des produits du Domaine ou des mines. Ces membres sont nommés par Notre Secrétaire d'État.

**2.** — Les membres de cette Commission examinent spécialement :

1° Si les renseignements donnés par les particuliers signataires des requêtes sont suffisants pour permettre de prendre une décision ;

2° Si le demandeur a satisfait à toutes les formalités exigées par les dispositions légales sur la matière ;

3° Si les terrains demandés en vente ou en location sont disponibles, s'il n'existe sur ces terrains aucun droit d'exploitation au autre au profit de tiers, s'ils ne doivent pas être réservés soit pour des besoins d'utilité publique, soit en vue de permettre le développement des cultures indigènes;

4° Les conditions auxquelles il peut être donné suite, le cas échéant, aux différentes requêtes et les garanties qu'il convient d'exiger pour assurer la mise en valeur des terrains demandés ;

5° Si les Sociétés à responsabilité limitée constituées ou à constituer pour la mise en valeur des terrains demandés répondent aux conditions exigées par le Gouvernement.

Les demandes, accompagnées de l'avis motivé des membres de la Commission, sont soumises au Secrétaire d'État, qui les joint, s'il y a lieu, au décret portant aliénation des biens domaniaux.

**Arrêté du 5 mars 1898.** — **2.** — La Commission des terres se réunira au moins deux fois par mois. Elle peut être convoquée par le Président, en tout temps, lorsque les nécessités du service l'exigent.

**Décret du 3 juin 1906.** — **1.** — Toute vente ou location par l'État de terres domaniales, en dehors de celles comprises dans le Domaine national, aura lieu par adjudication publique.

**2.** — Il sera publié annuellement, par les soins de Notre Secrétaire d'État, une liste indiquant les terres mises en vente ou en location et leur emplacement, ainsi qu'un cahier des charges contenant les clauses et conditions de l'adjudication et le minimum des mises à prix.

### *C. — Régime de la propriété foncière.*

**Décret du 14 septembre 1886.** — **1.** — Les droits privés actuellement existants ou qui seront acquis dans l'avenir, sur des terres situées dans l'État Indépendant du Congo, devront, pour être légalement reconnus, être enregistrés par le Conservateur des titres fonciers, conformément aux dispositions que prescrira Notre Gouverneur général.

La taxe fixe de 25 francs, établie par l'article 8 du décret du 22 août 1885, sera perçue pour chaque enregistrement ou mutation enregistrée.

L'article 9 du même décret est rendu applicable à toutes les terres soumises à l'enregistrement.

2. — Les terres occupées par des populations indigènes, sous l'autorité de leurs chefs, continueront d'être régies par les coutumes et les usages locaux...

**Décret du 22 août 1885. — 8.** — Une taxe fixe de 25 francs sera perçue pour la délivrance de chaque certificat d'enregistrement.

9. — Avant que les agents officiels compétents procèdent au mesurage, les intéressés seront tenus d'indiquer sur le terrain, soit par des poteaux, des bornes, des fossés ou des clôtures, soit de toute autre manière apparente, les parties du périmètre de chaque parcelle de terre qui ne sont pas fixées par des limites naturelles.

Les frais de mesurage seront à la charge des intéressés et devront être payés d'après un tarif qu'arrêtera Notre Administrateur général au Congo.

**Arrêté du 8 novembre 1886, modifié par l'arrêté du 23 février 1906. — 1.** — Le Conservateur des titres fonciers procédera à l'enregistrement :

1° Des terres sur lesquelles des non-indigènes avaient acquis des droits de propriété privée antérieurement à la publication du décret du Roi-Souverain du 22 août 1885, à condition que ces droits aient été régulièrement déclarés et reconnus valables conformément à ce décret et à l'ordonnance du n° 2 du 15 mars 1886 (actuellement sans objet);

2° Des terres que les indigènes ont cédées ou céderont à des particuliers, pourvu que leur cession soit autorisée ou approuvée par l'Administrateur général au Congo (1);

3° Des terres qui ont été ou seront vendues par l'État à des particuliers.

2. — Un certificat d'enregistrement contenant une description aussi complète que possible de l'immeuble, et indiquant toutes les charges, servitudes et obligations dont il est grevé, sera délivré au propriétaire de toute terre enregistrée.

Un duplicata de ce certificat, renfermant identiquement les mêmes indications, sera inscrit dans un livre tenu par le Conservateur des titres fonciers, et cette inscription constituera l'enregistrement officiel.

3. — Si le propriétaire d'un immeuble ne réside pas sur le territoire de l'État Indépendant du Congo, il est tenu de désigner au Conservateur des titres fonciers un représentant résidant dans ledit territoire; tous les actes et toutes les notifications relatifs à la propriété pourront valablement être signifiés à ce représentant. A défaut de désignation, l'occupant sera censé être le représentant du propriétaire.

4. — Lorsque la propriété d'un immeuble déjà enregistré sera transférée par vente ou par échange, le contrat de vente ou d'échange devra être fait et signé devant le Conservateur des titres fonciers.

Toutefois, en cas d'absence ou d'éloignement des parties, et à défaut de mandataires institués en vertu d'une procuration spéciale et authentique, le Conservateur des titres

---

(1) Voir article 4 du décret du 3 juin 1906.

fonciers enregistrera les actes de vente ou d'échange passés dans la forme authentique soit au Congo, soit à l'étranger.

Ce fonctionnaire se fera restituer le certificat d'enregistrement existant et délivrera en son remplacement un autre certificat au nom du nouveau propriétaire. Si la parcelle est morcelée, il délivrera autant de nouveaux certificats qu'il y a de nouvelles parcelles.

Le certificat ainsi remplacé sera classé par le Conservateur des titres fonciers après avoir été pourvu d'une annotation constatant son annulation, et indiquant la date et le numéro du ou des nouveaux certificats délivrés.

Cette même annotation sera portée sur le duplicata du certificat annulé.

Lorsque le transfert de la propriété se fera sans qu'il y ait morcellement ni changement de limite, le Conservateur, au lieu de délivrer un nouveau certificat d'enregistrement, pourra se borner à transcrire le certificat existant au nom du nouveau propriétaire, en apposant, à cet effet, tant sur le certificat lui-même que sur son duplicata, une annotation datée et signée par lui, constatant la manière dont le transfert de propriété a eu lieu.

**5.** — Lorsqu'une mutation de propriété surviendra par toute autre cause que par vente ou échange, la transcription au nom du nouveau propriétaire aura lieu sur la production des pièces authentiques constatant les droits de ce dernier.

Ces pièces resteront déposées au bureau du Conservateur des titres fonciers, qui, avant d'opérer la mutation d'enregistrement, pourra se faire produire telles justifications complémentaires qu'il jugera nécessaires.

La mutation du certificat existant ou la délivrance d'un ou de plusieurs nouveaux certificats se feront, pour le surplus, de la manière indiquée à l'article précédent.

**6.** — Lorsqu'une propriété immobilière sera donnée à bail pour une durée de plus de cinq ans, le contrat de location sera soumis aux formes prévues par l'article 4 pour les contrats de vente ou d'échange.

**7.** — Les terres possédées en propriété privée doivent, conformément à l'article 9 du décret du 22 août 1885, être mesurées par des agents du Gouvernement.

Le mesurage précédera, autant que possible, la délivrance du certificat d'enregistrement.

Toutefois, ce certificat pourra exceptionnellement être délivré avant le mesurage officiel; il portera, dans ce cas, la mention que la situation et la superficie de l'immeuble n'ont pas encore été exactement déterminées.

Il sera remplacé par un certificat définitif, de la manière indiquée à l'article 4, dès que le mesurage officiel aura eu lieu.

**8.** — Aucun certificat d'enregistrement ne sera délivré et aucune mutation ne sera portée sur le certificat avant que l'intéressé ait acquitté la taxe fixe de 25 francs, prescrite par l'article premier du décret du 14 septembre 1886.

Les frais de mesurage devront également être acquittés ou cautionnés avant la délivrance du certificat d'enregistrement, à moins que, dans des cas particuliers, le Gouverneur général n'accorde un délai pour le paiement de ces frais.

**9.** — La délivrance des certificats d'enregistrement ne dispense pas les intéressés d'observer, dans leurs relations avec les indigènes, les usages locaux existants, notamment quant aux redevances connues sous le nom de « coutumes de rations », bien que ces redevances ne soient pas mentionnées dans les certificats parmi les charges grevant la propriété.

10. — Si, par suite de non-paiement des « rations » ou « coutumes » habituelles, des conflits surgissent entre le propriétaire foncier et les indigènes, l'annulation du certificat d'enregistrement pourra être prononcée par les tribunaux à la requête du Conservateur des titres fonciers.

Arrêté du 15 mars 1886. — 1. — Le tarif des frais de mesurage des terrains est fixé ainsi qu'il suit :

Propriété de moins de 10 hectares	60 francs
— — 20 —	110 —
— — 30 —	150 —
— — 50 —	250 —

Pour chaque étendue de 10 hectares en plus jusqu'à 100 hectares, 40 francs. Au delà de 100 hectares, 150 francs pour chaque étendue de 50 hectares.

2. — Les frais de mesurage devront être versés à l'avance; la somme présumée nécessaire sera fixée par le Gouverneur général et consignée entre les mains d'un comptable de l'État, suivant avis donné par le Conservateur des titres fonciers.

Aucune suite ne sera donnée aux demandes de délivrance du certificat d'enregistrement des terres si cette consignation n'est effectuée.

3. — Les comptables de l'État donneront avis de la consignation des frais au Conservateur des titres fonciers.

4. — Lors de la délivrance du certificat d'enregistrement, la partie de la somme consignée qui dépasserait les frais prévus par l'article premier sera restituée au propriétaire par les soins du Gouverneur général, sur l'avis du Conservateur des titres fonciers.

6. — Les frais d'entretien des géomètres et de leurs aides sont à la charge des possesseurs de terrains. Au cas où les géomètres devraient ou voudraient pourvoir eux-mêmes à leur entretien, les possesseurs de terres devront acquitter l'indemnité suivante :

12 francs par jour par géomètre ;  
4 — pour chaque aide.

7. — Les intéressés pourront se faire délivrer des extraits des plans cadastraux, visés par les géomètres, aux conditions suivantes :

Propriété au-dessous de 50 hectares . . . . . 40 francs  
Pour chaque étendue de 50 hectares en plus . . . 25 —

8. — Le Gouverneur général pourra, de l'avis conforme du Secrétaire d'État des Finances, réduire les chiffres fixés par le présent tarif, lorsque les circonstances justifieront pareille mesure.

**Décret du 30 avril 1887. — 1.** — Les propriétaires qui veulent clôturer leurs terres sont tenus, sous peine d'une amende de 50 à 2,000 francs, sans préjudice de tous dommages-intérêts, de respecter les servitudes de passage et autres qui peuvent exister sur ces terres, soit dans l'intérêt public, soit à l'avantage d'autres propriétés particulières.

2. — Les propriétés particulières non clôturées doivent être délimitées au moyen de

bornes apparentes placées conformément aux indications des agents de l'État chargés du mesurage officiel.

Lorsqu'une terre légalement occupée par un non-indigène n'a pas encore été officiellement mesurée, l'intéressé est tenu de marquer, d'une manière apparente, les limites de cette terre au moyen d'un bornage provisoire.

3. — (Voy. Code pénal, art. 32 et 33.)

4. — Nul ne peut occuper lui-même ni donner à autrui l'ordre ou l'autorisation d'occuper une terre quelconque dont la propriété ne lui a pas été légalement reconnue.

Celui qui occupera une terre sans titre légal ni autorisation légalement donnée sera tenu de l'évacuer dans les quinze jours après en avoir reçu l'invitation officielle, sous peine d'une amende de 50 à 2,000 francs, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

5. — Nul ne peut, sans une autorisation donnée par le Gouverneur général ou par le fonctionnaire désigné par lui, couper ni endommager les arbres ou des plantations sur des terres dont la propriété ne lui a pas été légalement reconnue, sous peine d'une amende de 50 à 2,000 francs, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

9. — Le Gouverneur général prescrira, par arrêté, toutes les dispositions qu'il jugera nécessaires relativement au bornage des terres occupées par des non-indigènes et aux autorisations de faire des coupes de bois, sur les terres domaniales et sur les terres occupées par les indigènes.

Les contraventions aux règlements qu'il fera en cette matière seront punies des peines prévues par l'article 7 du décret du 16 avril 1887.

10. — Tous patrons et commettants sont solidairement responsables du paiement des amendes, dommages-intérêts et frais résultant de condamnations prononcées contre leur ouvriers, employés ou autres subordonnés pour les infractions au présent décret ou aux arrêtés qui seront pris en exécution de l'article 9.

Toutefois, cette responsabilité, quant aux amendes et frais, ne s'étend pas aux infractions prévues par le § III, article 32 du Code pénal, lorsqu'il est constaté que ces infractions ont été commises à l'insu desdits patrons et commettants et sans qu'ils aient pu les empêcher.

11. — Aucune disposition du présent décret ne porte atteinte aux droits reconnus aux indigènes par les décrets antérieurs.

**Décret du 30 juin 1887.** — 1. — Toutes les propriétés non clôturées doivent être délimitées par des bornes rectangulaires en maçonnerie de 60 centimètres de hauteur sur 40 centimètres de côté ; ces bornes doivent être cimentées et blanchies à la chaux.

2. — Les bornes doivent être placées à chaque sommet du polygone formé par la propriété et d'après les indications fournies par les géomètres.

3. — Sont considérés comme clôtures

1° Les cours d'eau et les fossés d'au moins 2 mètres de largeur à leur partie supérieure ;

2° Les murs en briques, en pierres du pays ou en pisé ;

3° Les clôtures en planches ou en haies et les grillages en bambous, à condition que les montants ne soient pas espacés de plus de 10 centimètres l'un de l'autre.

4. — Les propriétés pour lesquelles un certificat d'enregistrement n'a pas encore été délivré peuvent provisoirement être délimitées par des poteaux blanchis à la chaux ; ces bornes auront 2 mètres de hauteur au-dessus du sol et au moins 10 centimètres de diamètre.

5. — Nul ne peut renouveler une clôture sans en prévenir le Conservateur des titres fonciers.

6. — Les frais de clôture et de bornage sont à la charge du propriétaire du sol. Lorsque deux propriétés sont contiguës, le bornage se fait à frais communs. Nul ne peut contraindre son voisin à se clôturer.

7. — Le propriétaire qui refuse de s'entendre au sujet des bornages à frais communs peut être attrait par le propriétaire voisin devant le tribunal statuant en matière civile en paiement des frais de bornage.

8. — L'État n'intervient dans les frais de bornage mitoyen que pour le domaine en usage pour un service public ou exploité par lui. Il ne peut être contraint à partager les frais de bornage lorsque la propriété à délimiter est contiguë à un terrain vague faisant partie du Domaine.

9. — Les indigènes ne peuvent, en aucun cas et jusqu'à décision contraire, être contraints à intervenir dans les frais de bornage.

10. — Lorsqu'un non-indigène acquiert régulièrement de l'État un terrain contigu à un autre déjà délimité, il peut être contraint de rembourser au propriétaire voisin une part des frais faits pour le bornage commun.

11. — Les contraventions aux dispositions du présent arrêté seront punies d'une servitude pénale d'un à sept jours et d'une amende de 20 à 200 francs.

**Arrêté du 3 novembre 1888.** — 1. — L'arrêté n° 15 du Gouverneur général en date du 10 novembre 1886 divisant le territoire de l'État en neuf circonscriptions foncières est abrogé.

2. — Pour l'application du régime foncier, le territoire de l'État est divisé en douze circonscriptions qui sont :

- I. de Banana.
- II. de Ponta da Lenha
- III. de Boma.
- IV. de Matadi.
- V. des Cataractes.
- VI. du Stanley-Pool.
- VII. du Kasai.
- VIII. de l'Équateur.
- IX. de l'Ubangi et Uele.
- X. de l'Aruwimi et Uele.
- XI. des Stanley-Falls.
- XII. du Lualaba,

3. — Chacune de ces circonscriptions est délimitée ainsi que suit :

I. *Banana*. — La frontière ouest de l'État et sa frontière septentrionale jusqu'au méridien passant par l'extrémité occidentale de la crique de Malela, puis ce méridien et la frontière méridionale de l'État.

II. *Ponta da Lenha*. — La circonscription de Banana; la frontière méridionale de l'État jusqu'au pied oriental de la montagne de Bembandek, connue aussi sous le nom de Monolithe; le méridien passant par ce point, la frontière septentrionale de l'État.

III. *Boma*. — La circonscription de Ponta da Lenha; la frontière méridionale de l'État jusqu'au confluent de la rivière de Ango-Ango; le méridien passant par ce confluent, la frontière septentrionale de l'État.

IV. *Matadi*. — La circonscription de Boma; la frontière méridionale de l'État jusqu'à sa rencontre avec la Lufu; la Lufu jusqu'à son confluent avec le Congo; le Congo jusqu'au confluent de la rivière Tombe en amont d'Isangila; la rivière Tombe, puis la frontière nord de l'État.

V. *Cataractes*. — La circonscription de Matadi; la frontière méridionale de l'État jusqu'à l'Inkisi; l'Inkisi jusqu'à son confluent avec le Congo; la frontière avec le Congo français.

VI. *Stanley-Pool*. — La circonscription des Cataractes; la frontière méridionale de l'État jusqu'au Kwango; le Kwango jusqu'à son confluent avec le Kasai; le Kasai jusqu'à Kwamouth et la frontière avec le Congo français.

VII. *Kasai*. — La circonscription du Stanley-Pool; le 17° méridien est de Greenwich; la crête occidentale et septentrionale du versant du lac Léopold II; la crête de la rivière Ikata jusqu'au méridien 23° est de Greenwich; ce méridien et la frontière méridionale de l'État.

VIII. *Équateur*. — Les circonscriptions du Kasai et du Stanley-Pool; le Congo jusqu'au 1<sup>er</sup> degré de latitude nord ; puis une ligne suivant d'abord le 1<sup>er</sup> parallèle nord ensuite la crête septentrionale et orientale des bassins et rivières Lopori et Lulongo jusqu'à l'équateur ; l'équateur, puis vers le sud, une ligne à déterminer, aboutissant au 3<sup>e</sup> parallèle sud ; ce parallèle.

IX. *Ubangi et Uele*. — La circonscription de l'Équateur; l'Ubangi et la frontière septentrionale de l'État; puis le 23° méridien est de Greenwich.

X. *Aruwimi et Uele*. — Les frontières orientale et septentrionale de l'État; le 23° méridien de longitude est de Greenwich jusqu'à la crête orientale du bassin de la Lopori et de la Lulongo; cette crête jusqu'à sa rencontre avec l'équateur; l'équateur, puis vers le nord une direction à fixer aboutissant à une ligne à déterminer ultérieurement, dans le bassin de l'Aruwimi.

XI. *Stanley-Falls*. — La circonscription de l'Aruwimi et Uele; celle de l'Équateur; une ligne à déterminer partant du 3<sup>e</sup> parallèle sud pour aboutir à un parallèle à fixer ultérieurement vers le 5<sup>e</sup> parallèle sud ; ce parallèle et la frontière orientale de l'État.

XII. *Lualaba*. — Les circonscriptions du Kasai, de l'Équateur et des Stanley-Falls; les frontières orientale, méridionale et occidentale de l'État.

4. — Un registre spécial de certificats d'enregistrement et un livre d'enregistrement distinct seront ouverts pour chacune de ces circonscriptions.

**Arrêté du 23 août 1890.** — Un arrêté du Gouverneur général en date du 23 août 1890 crée une circonscription foncière nouvelle, celle de Zobe. Elle correspond à la partie du territoire sur laquelle s'étend l'autorité administrative du chef du poste de Zobe et dont les limites ont été déterminées par l'arrêté en date du 20 juin 1889.

*Disposition générale.*

**Décret du 30 juillet 1888.** (Titre premier du Code civil, *Des contrats ou des obligations conventionnelles et de la prescription.*) — 660. — Les dispositions du présent livre ne sont applicables en matière de propriétés foncières que pour autant qu'elles ne sont pas contraires aux lois particulières sur le régime foncier.

---