



La législation agro-foncière en République du Congo

Emery Mukendi Wafwana and Sancy Lenoble Matschinga

La République du Congo, souvent connue sous l'appellation Congo-Brazzaville, est un pays d'Afrique centrale situé de part et d'autre de l'équateur et couvrant une superficie de 342.000 km², pour une population d'environ quatre (4) millions d'habitants. Les pays limitrophes sont la République Centrafricaine et la République du Cameroun au nord, la République Démocratique du Congo au sud et à l'est, la République d'Angola (enclave du Cabinda) au sud, et la République du Gabon à l'ouest. La République du Congo possède une façade maritime de 170 km sur la côte atlantique.

La République du Congo est un pays à fort potentiel agricole. Le secteur agricole représente environ 6 % au PIB et 1 à 2 % des exportations du pays seulement, malgré une bonne pluviométrie estimée à plus de 1200 mm/a et un vaste réseau hydrographique organisé autour de deux bassins principaux : le bassin du Congo constitué du fleuve Congo et de ses affluents et le bassin du Kouilou-Niari constitué du fleuve Kouilou-Niari et de ses affluents.

Le pays dispose de près de 10 millions d'hectares de terres arables dont seulement près de 2 % sont exploitées. La production vivrière qui occupe la grande majorité des terres cultivées est inférieure à la demande intérieure. Ce déficit oblige l'Etat à importer les denrées alimentaires à hauteur de 30 % du total annuel des importations pour une valeur moyenne de 100 milliards de FCFA.

La dynamisation du secteur agricole doit permettre au pays de satisfaire les besoins alimentaires de sa population, de réduire la dépendance vis-à-vis des importations et de se constituer une nouvelle source de revenus.

DISCLAIMER: Toute information contenue dans le présent document n'est fournie qu'à titre informatif et ne constitue pas un avis juridique. Pour recevoir des conseils juridiques sur les questions soulevées dans le présent document, merci de bien vouloir prendre contact avec nos avocats en visitant notre site internet www.cabemery.org



I. Cadre juridique

Le secteur agricole en République du Congo est organisé par plusieurs lois et règlements, en l'absence d'un Code agricole ou rural¹. Au titre de l'article 1^{er} de la loi n° 6-2003 du 18 janvier 2003 portant Charte des investissements : « *Toute personne physique ou morale, quelle que soit sa nationalité, est libre d'entreprendre, sur le territoire de la République du Congo, une activité agricole..., dans le respect des lois et règlements de la République* ».

Le secteur agricole est essentiellement régi par la loi n° 10-2004 du 26 mars 2004 fixant les principes généraux applicables aux régimes domaniaux et foncier ; la loi n° 25-2008 du 22 septembre 2008 portant régime agro-foncier ; la loi n° 22-2005 du 28 décembre 2005 portant création d'un établissement public administratif dénommé fonds de soutien à l'agriculture, modifiée par la loi n° 30-2012 du 11 octobre 2012 ; et le décret n° 2012-1156 du 9 novembre 2012 relatif aux attributions du ministre de l'agriculture et de l'élevage. Le fonds de soutien à l'agriculture a notamment pour mission d'assurer le financement des activités de production agricole, de commercialisation, de conservation et de veiller à leur bonne exécution.

Par ailleurs, la terre étant l'outil de production agricole, la connaissance du secteur agricole congolais implique la référence à d'autres textes relevant du domaine foncier et autres domaines connexes. Il s'agit en particulier de la loi n° 9-2004 du 26 mars 2004 portant Code du domaine de l'Etat ; de la loi n° 16-2000 du 20 novembre 2000 portant Code forestier ; de la loi n° 17-2000 du 30 décembre 2000 portant régime de la propriété foncière ; du décret n° 2011-548 du 17 août 2011 fixant les modalités de contrôle de la gestion foncière ; du décret n° 2006-257 du 28 juin 2006 fixant à titre exceptionnel les modalités de transformation des titres précaires de propriété en titre foncier ; du décret n° 2005-515 du

¹ Le Ministère de l'agriculture et de l'élevage envisage d'adopter un Code agricole. Une étude doit être lancée sous peu à travers un projet en cofinancement avec la Banque mondiale. Source : Ministère de l'agriculture et de l'élevage de la République du Congo.

DISCLAIMER: Toute information contenue dans le présent document n'est fournie qu'à titre informatif et ne constitue pas un avis juridique. Pour recevoir des conseils juridiques sur les questions soulevées dans le présent document, merci de bien vouloir prendre contact avec nos avocats en visitant notre site internet www.cabemery.org



Emery Mukendi Wafwana & Associates

October 14, 2013

26 octobre 2005 fixant les modalités d'occupation du domaine public ; du décret n° 2005-552 du 7 novembre 2005 fixant les modalités d'attribution des biens immobiliers du domaine privé de l'Etat ; et du décret n° 2002-437 du 31 décembre 2002 fixant les conditions de gestion et d'utilisation des forêts.

II. Les terres destinées à l'exploitation agricole

La législation congolaise définit le régime agro-foncier et pose le principe de la garantie de la sécurité des tenures et des droits des exploitants. La nécessaire mise en valeur des terres a conduit à la détermination des règles de constatation, de détention, d'utilisation et d'exploitation des espaces fonciers des personnes publiques et privées. La loi agro-foncière opère une classification des espaces fonciers susceptibles d'exploitation agricole.

1. Les terres relevant du domaine foncier rural

Les terres situées en dehors du périmètre urbain constituent de plein droit le domaine rural. L'Etat ou les collectivités locales peuvent remettre les terres du domaine rural à des exploitants privés. La mise en valeur des terres rurales consiste à entreprendre les travaux productifs (plantations, cultures, élevage, activités piscicoles) caractérisés par une emprise permanente et effective sur le sol. La loi agro-foncière classe les terres rurales en trois catégories.

Les terres de première catégorie sont celles devant faire l'objet d'une mise en valeur prioritaire. Elles comprennent les terrains destinés à l'habitation, les terres de cultures de subsistance, de jachère, de pâturage, de parcours et les boisements destinés aux habitants du village.

Les terres de deuxième catégorie sont celles qui font l'objet d'une mise en valeur facultative ou différée. Il s'agit des terres destinées aux cultures vivrières intensives ou aux coopératives agricoles ou d'élevage,

***DISCLAIMER:** Toute information contenue dans le présent document n'est fournie qu'à titre informatif et ne constitue pas un avis juridique. Pour recevoir des conseils juridiques sur les questions soulevées dans le présent document, merci de bien vouloir prendre contact avec nos avocats en visitant notre site internet www.cabemery.org*



des terres d'exploitation commerciale ou industrielle et des plantations de cultures pérennes. Les terres de troisième catégorie sont des terres affectées aux activités spécifiques à vocation forestière ou minière.

Ainsi, les terres rurales de deuxième catégorie peuvent faire l'objet d'investissements agricoles massifs pour développer des cultures vivrières intensives, être utilisées à des fins d'exploitation commerciale ou industrielle, ou encore au développement des plantations de cultures pérennes. Il faut rappeler que les cultures pérennes (hévéa, palmier à huile, cacaoyer...) sont les plus concernées par les transactions foncières en Afrique centrale.

2. Les terres relevant des zones périurbaines

Les zones périurbaines sont les zones localisées en dehors des limites urbaines, tout en étant immédiatement adjacentes aux zones urbaines. Elles sont affectées aux cultures diverses, y compris au maraîchage.

Dans le cadre de la mise en valeur agricole et pastorale des terres situées en milieu périurbain, la loi agro-foncière définit des zones périurbaines à vocation agricole dites zones d'action prioritaire et des zones périurbaines à vocation agro-pastorale².

3. Les terres relevant des droits fonciers coutumiers

² Selon les termes de la lettre de politique agricole validée par le Gouvernement le 26 juin 2013, la zone périurbaine concerne aussi tous les espaces situés à proximité des grands axes de communication, quelle que soit la distance qui les sépare des grandes agglomérations urbaines. Source : Ministère de l'agriculture et de l'élevage de la République du Congo.

***DISCLAIMER:** Toute information contenue dans le présent document n'est fournie qu'à titre informatif et ne constitue pas un avis juridique. Pour recevoir des conseils juridiques sur les questions soulevées dans le présent document, merci de bien vouloir prendre contact avec nos avocats en visitant notre site internet www.cabemery.org*



Emery Mukendi Wafwana & Associates

October 14, 2013

A l'image des autres pays d'Afrique centrale, le système foncier congolais est caractérisé par un dualisme entre les droits fonciers étatiques et les droits fonciers coutumiers hérités de la période précoloniale. Ainsi, en l'absence de titres fonciers, les populations autochtones conservent leurs droits fonciers coutumiers préexistants.

Toutefois, la loi agro-foncière prévoit que les terrains des propriétaires coutumiers, après purge des droits coutumiers, peuvent être attribués à des exploitants agricoles sous forme de concession provisoire. Les bénéficiaires de ces concessions sont alors tenus de mettre en valeur les terrains concernés dans un délai de cinq ans.

Tout projet d'exploitation des ressources naturelles dans les terres occupées ou utilisées traditionnellement par des populations autochtones, fait au préalable l'objet d'une étude d'impact socio-économique et environnemental. Ces populations ne peuvent être déplacées des terres qu'elles possèdent ou utilisent traditionnellement que pour cause d'utilité publique.

4. Les terres relevant des zones forestières

L'exploitation agricole privée peut avoir lieu sur les terres occupées par des forêts. L'exploitation agricole des zones forestières exige le déboisement des terres qui ne peut intervenir que pour des forêts non classées ou déclassées. A cet effet, les sociétés bénéficiaires de terres occupées par des forêts doivent adresser une demande d'autorisation de déboisement au ministre chargé de l'économie forestière. Elles sont assujetties au paiement d'une taxe de déboisement si la superficie qu'elles occupent est supérieure à un hectare.

III. L'attribution des terres à des fins d'exploitation agricole

***DISCLAIMER:** Toute information contenue dans le présent document n'est fournie qu'à titre informatif et ne constitue pas un avis juridique. Pour recevoir des conseils juridiques sur les questions soulevées dans le présent document, merci de bien vouloir prendre contact avec nos avocats en visitant notre site internet www.cabemery.org*



Emery Mukendi Wafwana & Associates

October 14, 2013

L'attribution des terres à des fins d'exploitation agricole peut revêtir diverses formes juridiques. Dans plusieurs pays africains, il est fait mention de contrat de bail, d'accord d'investissement, de convention d'établissement, de concession, d'accord d'agriculture contractuelle, ou encore de contrat d'exclusivité.

En République du Congo, diverses formes juridiques sont également à retenir, dont les principales sont : l'autorisation provisoire d'occuper, l'autorisation expresse d'occuper, le bail ordinaire et le bail emphytéotique. Par ailleurs, les exploitants agricoles privés peuvent bénéficier de l'aliénation des terrains du domaine privé de l'Etat non affectés ou désaffectés, par voie de vente, de cession ou d'échange.

- L'autorisation provisoire d'occuper

L'autorisation provisoire d'occuper peut être définie comme le droit de jouir temporairement d'un fonds appartenant à l'Etat et d'en disposer pour ses propres besoins. Elle est donc une autorisation administrative par laquelle l'Etat peut mettre à la disposition d'une société privée des terres à des fins d'exploitation agricole. En fonction des cas, l'autorisation provisoire d'occuper accordée à une société privée à des fins d'exploitation agricole, peut être transformée en droit de location, d'emphytéose ou en titre foncier après mise en valeur dûment constatée.

- L'autorisation expresse d'occuper

L'autorisation expresse d'occuper est définie comme l'acte par lequel l'Etat ou la collectivité décentralisée donne en jouissance aux personnes physiques ou morales de droit privé une dépendance de son domaine public. Les sociétés commerciales désirant occuper une portion de terres du domaine public doivent adresser un dossier y relatif au préfet ou au maire, suivant le lieu de situation des terres concernées. L'autorisation est délivrée par décret pris en Conseil des ministres, et sa durée ne peut

DISCLAIMER: Toute information contenue dans le présent document n'est fournie qu'à titre informatif et ne constitue pas un avis juridique. Pour recevoir des conseils juridiques sur les questions soulevées dans le présent document, merci de bien vouloir prendre contact avec nos avocats en visitant notre site internet www.cabemery.org



Emery Mukendi Wafwana & Associates

October 14, 2013

excéder 20 ans, sauf à titre exceptionnel. A ce titre, le Ministère Congolais de l'agriculture a établi un modèle de contrat de concession applicable en matière agricole.

- *Le bail ordinaire*

Le bail ordinaire est consenti suivant des conditions précises, notamment l'obligation de mise en valeur et l'interdiction de céder le droit de bail, ou de consentir une sous location sans autorisation préalable. Il accorde au preneur un droit de jouissance pour une durée qui ne peut excéder 18 ans. Pour bénéficier de tout bail sur les terres qu'elle souhaite exploiter, toute société désireuse de mener des activités agricoles adresse un dossier au Ministre chargé des Finances. Le bail est conclu par arrêté du Ministre des Finances.

- *Le bail emphytéotique*

Le bail emphytéotique confère au preneur un droit réel immobilier susceptible notamment d'hypothèque, ce qui fait du preneur un quasi-proprétaire des terres données à bail. Le preneur peut entreprendre sur le fonds tous les travaux souhaités et peut être autorisé à céder son droit au bail. Ce bail est conclu pour une durée comprise entre 18 et 99 ans, sous condition résolutoire de mise en valeur. Il est interdit au preneur de diminuer la valeur des fonds, et les investissements réalisés par lui restent en l'état à la fin du bail sans indemnité.

IV. Quelques avantages susceptibles d'être accordés aux investisseurs

- Cession, à titre gracieux, d'une réserve foncière, et le cas échéant de l'ensemble d'un patrimoine agro-industriel, à l'investisseur privé ;
- Libre fixation par l'investisseur des prix liés à la vente de la production des complexes agro-industriels ;

DISCLAIMER: Toute information contenue dans le présent document n'est fournie qu'à titre informatif et ne constitue pas un avis juridique. Pour recevoir des conseils juridiques sur les questions soulevées dans le présent document, merci de bien vouloir prendre contact avec nos avocats en visitant notre site internet www.cabemery.org



Emery Mukendi Wafwana & Associates

October 14, 2013

- Redevance annuelle minimale fixe par hectare concédé, sous réserve de sa révision pour les années ultérieures par avenant négocié prenant en compte le dernier taux d'inflation connu ;
- Bénéfice d'avantages fiscaux et douaniers divers au titre de la Charte des investissements, à travers la signature d'une convention d'établissement avec l'Etat ;
- Bénéfice de la mise en œuvre par l'Etat, sur demande, de la procédure d'expropriation pour l'acquisition de propriétés publiques ou privées non comprises dans le domaine concédé, sous réserve du respect de la loi (paiement d'une juste et préalable indemnité aux personnes expropriées...);
- Bénéfice de garanties liées à l'équilibre économique et financier du contrat, à savoir la renégociation des termes du contrat en cas d'adoption de nouvelles dispositions législatives ou réglementaires bouleversant cet équilibre, ou encore de survenance de contraintes techniques importantes ;
- Règlement des litiges par voie amiable ou, à défaut, par voie d'arbitrage international ;
- Attribution à l'investisseur d'une indemnisation correspondant à la valeur résiduelle, à dire d'expert, des installations réalisées au titre du contrat, en cas de déchéance causée par sa liquidation judiciaire ou par un changement de son contrôle non approuvé par l'Etat ;
- Fixation de la durée du contrat sur plus d'une décennie, assortie de la possibilité d'une prorogation, après évaluation.

V. Droits et Taxes

Toute occupation du domaine privé ou du domaine public de l'Etat donne lieu à la perception des loyers et redevances dont les taux par mètre carré sont fixés par la loi des finances. Les sociétés bénéficiaires de transactions foncières sont, en effet, notamment assujetties au paiement d'une redevance annuelle forfaitaire.

DISCLAIMER: Toute information contenue dans le présent document n'est fournie qu'à titre informatif et ne constitue pas un avis juridique. Pour recevoir des conseils juridiques sur les questions soulevées dans le présent document, merci de bien vouloir prendre contact avec nos avocats en visitant notre site internet www.cabemery.org



Emery Mukendi Wafwana & Associates

October 14, 2013

Dans le modèle de contrat de concession des terres établi par le Ministère de l'agriculture, le montant forfaitaire de cette redevance est fixé à 2.500 FCFA (près de 5 dollars US) par hectare concédé. Toutefois, ce modèle précise que dans le périmètre concédé aux exploitants privés, les superficies non exploitables ne donnent pas lieu au paiement de ladite redevance.

S'agissant spécifiquement des titulaires d'un bail emphytéotique, le défaut de paiement de cette redevance annuelle, pendant un an, autorise l'Etat, après mise en demeure par lettre recommandée ou par toute autre voie de droit restée sans effet, de saisir les tribunaux au titre de la résolution dudit bail.

En outre, les sociétés bénéficiaires de transactions foncières doivent payer les frais de transcription obligatoire du bail emphytéotique sur les registres fonciers. Ces frais de transcription, calculés comme en matière d'immatriculation, sont fixés au taux de 2 % pour les immeubles situés en zone urbaine et en zone rurale, conformément au Code Général des Impôts.

S'agissant précisément des autorisations expresses d'occuper le domaine public, il faut noter qu'elles peuvent être, à titre exceptionnel et pour des raisons d'utilité publique, accordées à titre gratuit aux personnes morales de droit privé qui en font la demande.

Par ailleurs, les sociétés bénéficiaires de transactions foncières sont assujetties au paiement des contributions foncières et taxes annexes. En matière foncière, le Code général des impôts du Congo-Brazzaville prévoit notamment la taxe immobilière relative aux revenus fonciers, l'impôt foncier bâti et l'impôt foncier non bâti.

Le taux réduit de l'impôt sur les sociétés agricoles ou agropastorales est de 25 % du résultat fiscal. D'autres avantages fiscaux et douaniers, prévus par la Charte des investissements, peuvent également être consentis aux sociétés désirant mener des activités agricoles dans le pays.

***DISCLAIMER:** Toute information contenue dans le présent document n'est fournie qu'à titre informatif et ne constitue pas un avis juridique. Pour recevoir des conseils juridiques sur les questions soulevées dans le présent document, merci de bien vouloir prendre contact avec nos avocats en visitant notre site internet www.cabemery.org*



Emery Mukendi Wafwana & Associates

October 14, 2013

Enfin, l'exploitation agricole des terres occupées par des forêts et dont la superficie est supérieure à un hectare, donne lieu au paiement d'une taxe de déboisement fixée à 5.000 FCFA par hectare pour l'exploitation agricole traditionnelle, et à 10.000 FCFA par hectare pour l'exploitation agricole moderne.

VI. Régime de changes

Les opérateurs économiques étrangers sont soumis à la réglementation des changes et bénéficient de la libre convertibilité entre la monnaie nationale et les devises étrangères. La République du Congo est membre de la Communauté Economique et Monétaire de l'Afrique centrale (CEMAC). Dans la CEMAC, les cours d'achat et de vente des devises autres que l'euro sont établis sur la base du taux de change fixe du franc CFA par rapport à l'euro et des cours de ces devises par rapport à l'euro sur les marchés des changes.

***DISCLAIMER:** Toute information contenue dans le présent document n'est fournie qu'à titre informatif et ne constitue pas un avis juridique. Pour recevoir des conseils juridiques sur les questions soulevées dans le présent document, merci de bien vouloir prendre contact avec nos avocats en visitant notre site internet www.cabemery.org*