

Les conséquences du mariage civil sur les biens immobiliers des conjoints

Introduction

Vincent KALONJI
Kayembe
Avocat au barreau de
Kinshasa/Matete
Assistant à la faculté
de droit de l'Université
Protestante au Congo.
kalonjiv@gmail.com

En République démocratique du Congo, il est de principe constitutionnel que tout individu a le droit de se marier avec la personne de son choix, de sexe opposé, et de fonder une famille (¹). Il en résulte que l'acte qui pose la fondation et la création d'une famille est le mariage qui est, jusqu'à ce jour, réglementé par le titre premier du livre III de la loi du 1^{er} août 1987 portant code de la famille.

D'après cette loi, le but essentiel du mariage est de créer une union entre un homme et une femme qui s'engagent à vivre ensemble jusqu'au décès de l'un des deux, pour partager leur commune destinée et pour perpétuer leur espèce (²). Ainsi défini, le mariage doit obéir, pour sa validité, à certaines conditions de fond et de forme. Les conditions de fond sont le consentement et la capacité des mariés ainsi que la remise de la dot à la famille de la femme tandis que les conditions de forme se rapportent aux formalités de célébration du mariage devant l'officier de l'état civil ou en famille.

Quelle que soit la forme de célébration, il demeure établi que tout mariage en droit congolais doit être constaté par un acte de mariage dressé par l'officier de l'état civil compétent. Cette affirmation se justifie parce que, même dans l'hypothèse où le mariage est célébré en famille, la loi exige que ce mariage soit, par la suite, enregistré par l'officier de l'état civil qui dresse un acte le constatant (³). A partir de cet instant, le mariage qui était tout simplement « coutumier », au départ, devient à présent un mariage « civil », générateur des conséquences ou des effets importants, tant à l'égard des deux époux qu'à l'égard des tiers. Ces effets se rapportent tantôt à la gestion de leurs biens, tantôt à leur communauté de vie.

1 Article 40 al. 1^{er} de la constitution du 18 février 2006.

2 Article 349 du code de la famille.

3 Lire à propos les articles 368 al. 2 et 380 al. 2.

Quant aux biens appartenant aux personnes mariées, le mariage « civil » produit un effet important, celui de déterminer un ensemble de règles qui s'y appliquent et qu'on appelle « régime matrimonial ». Le régime matrimonial existe dans tout mariage « civil » et y produit souvent des effets qui modifient le statut des biens quant à leur appartenance. Ainsi, un bien appartenant à un seul époux peut devenir la copropriété des deux époux en application de leur régime matrimonial.

Par ailleurs, à la dissolution du mariage (qui intervient par le divorce ou par la mort de l'un des conjoints), on dit que le régime matrimonial doit être « liquidé ». Cette expression veut dire que les biens des époux doivent être partagés, selon le cas, soit entre eux, soit entre le conjoint survivant et les héritiers du conjoint prédécédé en faisant application du régime matrimonial qui régissait leur union.

Cependant, étant donné l'importance que revêtent les biens immobiliers aux yeux des époux d'une part, et d'autre part, compte tenu du fait que ces biens immobiliers sont, en droit congolais, régis par des règles spéciales, il est important de connaître quelles seraient les conséquences du régime matrimonial choisi par les époux sur ce type de biens.

Pour ce faire, la présente étude s'attelle successivement aux généralités sur les régimes matrimoniaux, aux biens « immeubles » et à leur régime juridique en droit congolais, et enfin, à l'application du régime matrimonial choisi aux biens « immeubles » des époux.

1. Généralités sur les régimes matrimoniaux

Contrairement à l'ancien code civil livre 1^{er} qui ne prévoyait pas des dispositions relatives aux régimes matrimoniaux, le code de la famille du 1^{er} août 1987 a innové en prévoyant une législation détaillée dans ce domaine. Il a instauré trois régimes matrimoniaux qui sont en d'autres termes trois types de règles devant régir les biens des époux et entre lesquels les deux conjoints doivent choisir celui qui convient à leur situation.

A ce propos, il faut faire remarquer que la législation prévue par le code de la famille en cette matière est de type statutaire légal et limite sensiblement la liberté de volonté des époux à la différence de beaucoup de législations du système romano-germanique où le régime des biens des époux se fixe par contrat de mariage. En droit français, par exemple, la loi ne régit l'association conjugale, quant aux biens, qu'à défaut de conventions spéciales, que les époux peuvent conclure comme ils le jugent à propos, pourvu qu'elles ne soient pas contraires aux bonnes mœurs ni aux dispositions impératives prévues en la matière ⁽⁴⁾.

4 Article 1387 du code civil français.

En droit congolais, par contre, les époux doivent choisir leur régime matrimonial entre les régimes de la séparation des biens, de la communauté des biens réduite aux acquêts et de la communauté universelle des biens. A défaut d'opérer ce choix, le régime de la communauté des biens réduite aux acquêts leur sera applicable ⁽⁵⁾.

1.1. Régime de la séparation des biens

La séparation des biens est le régime qui était le plus répandu dans la majorité des coutumes congolaises. Le législateur l'a ainsi consacré pour laisser la liberté aux époux qui aimeraient conserver leur mentalité traditionnelle de le choisir devant l'officier de l'état civil ⁽⁶⁾.

Dans le code de la famille, ce régime est réglementé aux articles 505 à 515. Il consacre l'existence de deux masses de biens ou patrimoines propres à chacun des époux et formés par tous les biens que l'époux concerné aurait acquis à titre onéreux ou à titre gratuit d'une part, et d'autre part, par toutes les dettes que cet époux aurait contractées.

En effet, dans ce régime, chacun des époux demeure propriétaire des biens qu'il aurait acquis avant et pendant le mariage. C'est aussi dans ce sens que nous pouvons comprendre l'article 506 du code de la famille qui dispose que :

Au moment de la célébration ou de l'enregistrement du mariage, si les époux optent pour la séparation des biens, ils peuvent remettre à l'officier de l'état civil qui célèbre ou enregistre leur mariage, un inventaire signé par eux et précisant les biens meubles et immeubles dont ils ont la propriété ou possession légale antérieurement au mariage.

Cependant, il convient de préciser que la séparation des biens n'implique pas nécessairement une gestion personnelle de ses avoirs par chacun des époux ; car le législateur du code de la famille pose comme principe que « quel que soit le régime matrimonial qui régit les époux, la gestion des patrimoines commun et propre est présumée être confiée au mari » ⁽⁷⁾.

Et si, comme le principe le veut, la gestion est attribuée au mari, chacun des époux pourra, à la dissolution du mariage, reprendre ses biens propres en nature, en justifiant qu'il en est propriétaire ou concessionnaire ⁽⁸⁾.

Il est nécessaire de souligner qu'en dépit d'une séparation en apparence absolue que consacre ce régime matrimonial, il y a toujours une possibilité d'y rencontrer des biens qui sont indivis c'est-à-dire communs. Cette possibilité est donnée par l'article 492 du code de la famille qui dispose que :

5 Exposé des motifs du Code de la famille dans KALONGO MBIKAYI, *Code civil et commercial congolais*, Kinshasa, CRDJ, 1997, p. 27.

6 Cf. Exposé des motifs du Code de la famille dans KALONGO MBIKAYI, *Code civil et commercial congolais*, Kinshasa, p. 27.

7 Article 490 al. 2.

8 Article 510 al. 1^{er} du Code de la famille.

« Quel que soit le régime choisi, lorsque l'un des époux ne peut justifier de la propriété ou de la concession exclusive d'un bien celui-ci est présumé indivis ».

Cette possibilité est encore confirmée par l'article 514 qui dispose que « si, à la dissolution du mariage, il existe une masse de biens indivis, le règlement des dettes et les enrichissements dus par les biens propres d'un des époux à l'autre seront opérés par préférence sur cette masse » (9).

1.2. Régime de la communauté des biens réduite aux acquêts

La communauté réduite aux acquêts est l'un des trois régimes entre lesquels les époux peuvent choisir ; mais elle est aussi un régime qui s'applique par défaut quand les époux n'ont pas régulièrement opéré leur choix. En effet, c'est le législateur lui-même qui déclare que « si les époux n'ont pas régulièrement opéré leur choix, le régime de la communauté réduite aux acquêts leur sera applicable » (10).

Ce régime, qui est réglementé aux articles 516 à 532 du code de la famille, consacre l'existence de trois masses de biens : les biens propres de la femme, les biens propres du mari et les biens communs aux deux époux.

La communauté réduite aux acquêts considère comme propres à chacun des époux, les biens que cet époux possède au moment de la célébration ou de l'enregistrement du mariage ou qu'il acquiert postérieurement au mariage par donations, successions ou testament. Restent encore propres, les biens qu'un époux a acquis à titre onéreux pendant le mariage, en échange d'un bien propre.

Par contre, sont considérés comme biens communs, les biens que les époux acquièrent pendant le mariage par leur activité commune ou séparée ainsi que les biens *conjointement* acquis par les deux époux par donation, successions ou testaments.

Au moment de la célébration ou de l'enregistrement du mariage, si les époux optent pour la communauté réduite aux acquêts, ou à défaut de déclaration d'option, ils peuvent établir et remettre à l'officier de l'état civil qui célèbre ou enregistre leur mariage, un inventaire signé par eux et précisant les biens meubles et immeubles dont ils ont la propriété ou la possession légale antérieurement au mariage (11).

La conséquence de cette disposition est la présomption de communauté établie par l'article 519 du code de la famille qui déclare que tout bien non inventorié comme bien propre est présumé commun. Toutefois, le législateur laisse à chacun des époux la possibilité de prouver par tous moyens qu'il a la propriété exclusive de tel ou tel autre bien.

9 Il s'agit de l'une des dispositions spécifiques au régime de séparation mais qui prévoit la possibilité d'une masse de biens indivis à la dissolution du mariage.

10 Article 489 du code de la famille.

11 Article 518 du code de la famille.

En effet, cette règle de l'article 518 est très importante dans le régime de la communauté réduite aux acquêts. Elle s'applique également en cas de changement de régime matrimonial par des époux (déjà mariés sous un autre régime) qui veulent opter pour celui de la communauté réduite aux acquêts. Ainsi, avant ce changement, le législateur donne aux époux concernés la possibilité d'établir un état général de leur actif commun et de leurs actifs propres ainsi que des dettes communes ou propres ⁽¹²⁾.

A défaut d'établir cet état, les biens acquis ainsi que les dettes contractées pendant l'union, avant modification, seront présumés communs ⁽¹³⁾.

A la dissolution du mariage conclu sous ce régime de communauté, chacun des époux reprend ses biens propres tandis que la masse de biens communs est partagée par moitié entre les deux conjoints.

1.3. Régime de la communauté universelle

Le régime de la communauté universelle est celui qui reflète au plus haut point l'union entre les deux époux. Dans le code de la famille, il est réglementé par un petit nombre d'articles par rapport aux deux autres régimes matrimoniaux ⁽¹⁴⁾.

Ce régime, comme l'indique sa dénomination, consacre entre les époux une communauté universelle des biens, c'est-à-dire une communauté de tous les biens, tant meubles qu'immeubles (acquis avant et pendant le mariage) ainsi que de leurs dettes présentes et à venir.

La conséquence de ce principe d'une communauté universelle des biens est qu'à la dissolution du mariage, l'actif et le passif de la communauté sont partagés par moitié entre les anciens époux ou entre le conjoint survivant et les héritiers de l'autre époux ⁽¹⁵⁾.

De même, si les époux mariés sous la communauté universelle veulent quitter ce régime et opter pour un autre régime sur base de l'article 494 du code de la famille, la communauté universelle sera partagée par moitié tant activement que passivement, comme en cas de dissolution du mariage ⁽¹⁶⁾.

Toutefois, en dépit du caractère universel de la communauté consacrée par ce régime et qui est en apparence absolu, les époux mariés sous la communauté universelle peuvent toujours avoir certains biens qui appartiennent exclusivement à l'un ou à l'autre.

Il s'agira des biens mobiliers et immobiliers qu'un des époux pourrait recueillir à titre gratuit et avec exclusion de communauté ainsi que des biens

¹² Article 521 al. 1^{er} du code de la famille.

¹³ Article 521 al. 2.

¹⁴ Ce régime est réglementé aux articles 533 à 537.

¹⁵ Article 535 al. 1^{er}.

¹⁶ Article 534 al. 1^{er}.

qui lui sont strictement personnels. A ceci s'ajoutent le capital d'assurance-vie, les indemnités compensatoires d'un préjudice physique ou moral, les rentes alimentaires, pension de retraite et d'invalidité ⁽¹⁷⁾.

A la dissolution du mariage, les biens propres restent dans le patrimoine de l'époux auquel ils appartiennent, si ceux-ci sont retrouvés en nature ou s'il en est établi un compte distinct.

2. Biens immobiliers et leur régime juridique en droit congolais

Aux cotés des biens mobiliers qu'un couple peut posséder, l'idéal pour la majorité des couples a toujours été de posséder des biens immobiliers, car il s'agit là des biens de capitalisation qui assurent une certaine stabilité et constituent, pour le couple, un meilleur investissement.

Sur le plan terminologique, l'expression « biens immobiliers » utilisée ici couvre aussi bien les droits de jouissance portant sur les fonds (les parcelles) que les droits de propriété ou de possession portant sur des immeubles par incorporation (les maisons et bâtiments) qui y sont implantés.

Dans la présente section, il est question d'examiner au regard de l'évolution du droit congolais, le régime de la preuve des droits qu'une personne peut avoir sur des biens immobiliers. En d'autres termes, comment une personne peut-elle prouver qu'elle est propriétaire de telle maison ou qu'elle est titulaire d'une quelconque parcelle ou concession foncière ? Pour ce faire, il est nécessaire d'établir une distinction selon qu'on se trouve dans le cas des immeubles et parcelles enregistrés à la conservation des titres immobiliers ou dans celui des immeubles ou parcelles qui n'y sont pas enregistrés.

2.1. Situation des immeubles enregistrés

Par « immeubles enregistrés », nous entendons les concessions (parcelles), bâtiments et édifices (maisons) dont l'appartenance à telle personne est constatée par un certificat d'enregistrement. Dans la pratique, on parle couramment des parcelles, des maisons, etc. Quelle que soit l'appellation, les immeubles enregistrés obéissent, en droit congolais, à quelques principes pour ce qui concerne la preuve de leur existence dans le patrimoine d'une personne.

Le premier principe, en cette matière, est d'abord posé par l'article 219 de la loi foncière du 20 juillet 1973. Cette disposition est ainsi libellée :

« Le droit de jouissance d'un fonds n'est légalement établi que par un certificat d'enregistrement du titre concédé par l'Etat ». Ce premier alinéa de l'article 219 s'applique au droit qu'une personne peut avoir sur le sol de l'Etat

¹⁷ Article 533 al. 2.

c'est-à-dire le droit sur la parcelle de terre où se trouve érigée la maison ou le bâtiment. Mais concernant la maison ou le bâtiment, l'alinéa 2 du même article dispose :

La propriété privée des immeubles par incorporation, qui est toujours envisagée séparément du sol, n'est légalement établie que par l'inscription, sur le certificat établissant la concession du fonds, desdits immeubles. Elle peut être établie par un certificat d'enregistrement distinct dont il est fait annotation sur le certificat établissant la concession.

En effet, le principe posé par cette disposition est qu'à partir du moment où une parcelle ou un immeuble sont enregistrés, la preuve de leur appartenance ne peut se faire légalement que par la production d'un certificat d'enregistrement qui, selon l'article 225 al. 2 de la loi foncière, contient l'indication précise de la personne ou des personnes titulaires des droits.

L'une des conséquences de ce principe est que l'immeuble ainsi enregistré ne peut être transféré et devenir la propriété d'une autre personne que par un nouveau certificat d'enregistrement établi en son nom ⁽¹⁸⁾.

Par ailleurs, il convient de faire remarquer que lorsqu'une parcelle ou une maison sont couvertes par un certificat d'enregistrement, la loi confère à ce titre une crédibilité spéciale concernant toutes les mentions qu'il contient. C'est le principe de *la force probante* du certificat d'enregistrement. Ce principe est posé de la manière ci-après :

Le certificat d'enregistrement fait pleine foi de la concession, des charges réelles et, éventuellement, des droits de propriété qui y sont constatés. Ces droits sont inattaquables et les actions dirigées contre eux ne peuvent être qu'en dommages-intérêts ⁽¹⁹⁾.

Il en découle que le certificat d'enregistrement, lorsqu'il est régulièrement établi, atteste de manière incontestable que la parcelle couverte ainsi que la maison ou l'immeuble qui y sont incorporés et mentionnés au certificat sont respectivement la concession et la propriété de la personne ou des personnes qui sont indiquées à ce certificat comme étant le ou les titulaires des droits constatés.

Par conséquent, une personne qui n'a pas son nom mentionné sur ce titre (conjoint fût-il) ne peut pas prétendre à un quelconque droit de propriété sur la parcelle couverte et aucun autre document ni aucune allégation ne peut amener le juge à remettre en cause les droits tels qu'ils sont constatés et reconnus par le certificat d'enregistrement, si, bien entendu, celui-ci a été régulièrement établi.

¹⁸ Article 220 de la loi foncière.

¹⁹ Article 227 al. 1 et 2 de la loi foncière.

2.2. Situation des immeubles non enregistrés

En dépit du principe posé par l'article 219 de la loi foncière, il convient de reconnaître que dans la réalité congolaise, la majorité des parcelles et des maisons ne sont pas couvertes par des certificats d'enregistrement. Les titulaires de ces parcelles et maisons jouissent de leurs droits sur base d'une diversité de titres allant de ceux reconnus par la loi à ceux simplement tolérés dans la pratique.

En effet, en dehors du certificat d'enregistrement, le législateur reconnaît sous certaines conditions d'autres titres pouvant couvrir les droits fonciers et immobiliers des particuliers.

A. Titres reconnus par la loi

Aux cotés du certificat d'enregistrement, le législateur semble reconnaître le livret de logeur établi avant la loi foncière de 1973 et les contrats provisoires qu'un futur concessionnaire a signés avec l'Etat en attendant le moment de l'établissement du certificat d'enregistrement.

1. Le livret de logeur et titres similaires d'avant 1973

A l'époque coloniale, le livret de logeur conférait à son titulaire un droit d'occupation sur le sol de la colonie tout en lui reconnaissant le droit de propriété sur les immeubles qu'il avait incorporés au sol ⁽²⁰⁾. A coté du livret de logeur, il y avait d'autres titres administratifs qui lui étaient équivalents telle que la fiche parcellaire.

Cependant, à l'avènement de la loi foncière en 1973, le droit d'occupation que constataient ces titres avait été supprimé tel que nous pouvons le lire dans la disposition suivante :

A compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, « le droit d'occupation » constaté par « le livret de logeur » ou par tout autre titre équivalent délivré dans une ville ou une zone de la République est supprimé. Toutefois, ceux des nationaux qui détiennent actuellement un tel droit, pourvu que celui-ci soit régulier et porte sur un terrain du domaine privé de l'Etat situé dans une circonscription lotie et cadastrée, se verront octroyer un titre de concession perpétuelle sur le fonds occupé ⁽²¹⁾.

Il découle de l'expression « *actuellement* » contenue dans cet article que les livrets de logeur et titres équivalents établis avant la loi foncière sont valables et peuvent, avant leur conversion en certificat d'enregistrement, être reconnus comme preuve de la « propriété » d'une maison.

20 V. KANGULUMBA MBAMBI, la loi du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés au Congo. Trente ans après : Quel bilan ?, Kinshasa, Ed. KAZI, 2004, p. 62.

21 Article 390 de la loi foncière.

2. Les titres préparatoires à la concession

D'après le principe établi par le législateur du 20 juillet 1973, la seule possibilité de jouir d'une partie du sol qui appartient exclusivement à l'Etat, est de recevoir de celui-ci une concession foncière qui est normalement couverte par un certificat d'enregistrement.

Cependant, quand le fonds à concéder est entièrement ou partiellement inculte, c'est-à-dire ne comportant pas de constructions ou de cultures (selon qu'il est à destination résidentielle ou agricole), avant d'en jouir à titre de concessionnaire, l'impétrant est obligé d'abord de le mettre en valeur et le législateur accorde à ce futur concessionnaire une période pour la réalisation de cette mise en valeur. Il occupera le fonds sur base d'un contrat de location foncière ou sur base d'un contrat d'occupation provisoire ⁽²²⁾.

En effet, le législateur définit la location foncière en ces termes :

Par la location, l'Etat s'oblige à faire jouir une personne d'un terrain et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer. En principe, elle est préparatoire à une autre concession. Elle ne peut être accordée pour un terme excédant trois ans ⁽²³⁾.

Concernant le titre d'occupation provisoire, l'article 154 de la loi foncière dispose que « les terres rurales d'une superficie de plus de 10 hectares destinées à un usage agricole ou à l'élevage ne peuvent être concédées si elles n'ont pas été occupées en vertu d'un titre d'occupation provisoire pendant un terme de cinq années. Toutefois, l'autorité compétente pourra concéder les terres avant l'expiration de ce terme, si les conditions de mise en valeur auxquelles sera subordonnée l'acquisition du droit de concession se trouvent réalisées au vu du contrat ».

Il convient de retenir que la location et l'occupation provisoires permettent à leur titulaire d'occuper provisoirement le fonds de l'Etat sur lequel il a aussi le droit de construire des immeubles qui pourront être sa propriété après que la conformité de la mise en valeur à la destination du fonds aura conduit à la conclusion du contrat de concession et à l'établissement d'un certificat d'enregistrement.

Dans la pratique, cependant, le locataire et l'occupant provisoire sont considérés comme de véritables propriétaires des immeubles qu'ils ont construits bien que n'ayant pas encore de certificats d'enregistrement.

22 G. KALAMBAY Lumpungu, *Droit civil, vol II, Régime foncier et immobilier*, Kinshasa, PUC, 1999, p. 84.

23 Article 144 de la loi foncière.

B. Titres non reconnus par la loi

A coté des titres d'occupation provisoire et du livret de logeur d'avant 1973, plusieurs autres titres que la loi ne reconnaît pas couvrent les immeubles non enregistrés. Au rang de ces titres, on cite le livret de logeur et titres équivalents établis après la loi foncière ainsi que les autres titres qui viennent des autorités municipales et du quartier tels que les attestations de propriété, les fiches parcellaires, les attestations de confirmation parcellaires, ...

Sur le plan juridique, ces titres ne sont pas reconnus par la loi comme étant de nature à attester le droit de propriété sur les immeubles construits ni le droit de jouissance du fonds sur lequel ces immeubles sont incorporés.

Toutefois, dans la pratique, ces titres sont admis comme étant la preuve des droits de « propriété » sur des immeubles construits par leur titulaire, et même le juge leur accorde une certaine valeur, si du moins il se trouve qu'ils ne sont pas contestés par une autre personne détenant un titre reconnu par la loi et obtenu de façon régulière.

Au demeurant, il convient de retenir que de tous ces titres, tant ceux reconnus par la loi que ceux simplement admis par la pratique, seul le certificat d'enregistrement bénéficie de la part du législateur, d'une force probante spéciale et incontestable. Ce qui a pour conséquence que les renseignements qu'il contient au sujet des droits qu'il constate ainsi que de leur titulaire ne peuvent pas, sauf des cas très exceptionnels, être remis en cause.

Concernant les autres titres, cependant, le législateur ne leur reconnaît pas cette force probante spéciale avec comme conséquence que les mentions qu'ils contiennent peuvent toujours être contestées par la production d'autres écrits qui apportent des renseignements contraires.

3. Application du régime matrimonial aux biens immeubles des époux

La dissolution du mariage, qu'elle intervienne par la mort ou par le divorce, met fin aux devoirs réciproques des époux et à leur régime matrimonial. On dit alors que ce dernier doit être liquidé.

Cette liquidation suppose qu'il y ait entre les époux un partage de leurs biens suivant les règles qui régissaient leurs patrimoines d'après le choix qu'ils avaient opéré du régime matrimonial.

Cependant, il convient de faire remarquer que ce partage se fera différemment selon que l'on se trouve dans un régime de séparation des biens, dans un régime de communauté universelle des biens ou encore dans un régime de communauté des biens réduite aux acquêts. Le partage se fera également de manière plus ou moins délicate selon qu'on se trouve en face des biens

mobiliers ou en face des biens immobiliers qui nous intéressent dans le cadre de la présente étude.

Toutefois, avant de voir comment se ferait le partage des immeubles des époux dans chacun des régimes matrimoniaux, il sied de mettre en évidence la disposition du Code de la famille qui dispose :

Quel que soit le régime choisi, lorsque l'un des époux ne peut justifier de la propriété ou de la concession exclusive d'un bien, celui-ci est présumé indivis ⁽²⁴⁾.

Il est évident que cet article institue, en matière de liquidation de régime matrimonial, le principe de la présomption de communauté et laisse le fardeau de la preuve à l'époux qui prétend avoir la propriété ou la concession exclusives de tel ou tel autre bien. Mais la situation sera toujours plus ou moins différente selon qu'on est dans tel ou tel autre régime matrimonial.

3.1. Les immeubles des époux dans la séparation des biens

Nous avons indiqué plus haut que le régime de la séparation des biens consacre l'existence de deux masses distinctes de biens pour chaque époux et que chacun des époux demeure propriétaire des biens qu'il a eu à acquérir avant et pendant le mariage.

En effet, dans ce régime, le principe est qu'au moment de la liquidation du régime matrimonial, chaque époux reprenne les immeubles qu'il avait acquis parce que ceux-ci lui appartiennent en propre.

Or, de manière tout à fait générale, la doctrine nous enseigne que du fait même de la vie commune, et bien qu'il n'existe pas de masse commune, une certaine confusion se sera produite en fait entre les biens des époux. Par conséquent, les biens sur lesquels aucun des époux ne peut justifier d'une propriété exclusive seront réputés leur appartenir indivisément par moitié, selon l'article 492 et 507 du code de la famille qui décide également que la preuve de la propriété exclusive d'un bien peut être faite par tous les moyens, tant à l'égard du conjoint qu'à l'égard des tiers ⁽²⁵⁾.

Il suffira donc à l'époux qui prétend avoir la propriété exclusive d'un immeuble d'apporter une preuve quelconque qui atteste qu'il avait acquis l'immeuble concerné en son nom en produisant par exemple un acte de vente ou encore en présentant des documents parcellaires qui mentionnent son nom comme propriétaire, c'est-à-dire un certificat d'enregistrement, un livret de logeur, une fiche parcellaire dressée en son nom.

²⁴ Article 492 du code de la famille.

²⁵ Lire Jean CHAMPION, *contrats de mariage et régimes matrimoniaux et familiales*, Paris, Delmas, 2007, p. 181.

Cependant, il convient de faire remarquer que l'alinéa 1^{er} de cet article 507 qui dispose que la preuve de la propriété exclusive peut se faire par tous les moyens, précise in fine que tout ceci est admis « sous réserve des dispositions spéciales relatives aux concessions foncières et aux cessions et concessions des immeubles enregistrés ».

Dans les travaux préparatoires du code de la famille, on lit que le législateur a voulu, tout en posant le principe de la liberté de la preuve, le concilier avec le système probatoire inattaquable de l'enregistrement, en matière de concessions foncières et des immeubles enregistrés ⁽²⁶⁾.

La conséquence de cette conciliation est que si un immeuble a été acquis par un époux, avec ses propres fonds et par un acte de vente conclu en son propre nom mais qu'au moment de l'enregistrement, et à la faveur de l'harmonie conjugale, cet immeuble a été enregistré au nom des deux époux, il ne pourra plus être une propriété exclusive de celui qui l'avait acquis mais deviendra plutôt un bien de la communauté des époux, en dépit du régime de séparation choisi. La force probante du certificat qui constate cette communauté va l'emporter sur les autres titres qui peuvent renseigner que cet immeuble était la propriété exclusive de tel époux.

Dans le même sens, si un immeuble a été acquis avec des sommes venant des patrimoines de deux époux mais qu'au moment de l'enregistrement, il a été enregistré au nom d'un seul époux, par sa ruse ou par négligence de l'autre, cet immeuble, encore que le certificat soit régulièrement établi, sera la propriété exclusive de l'époux qui y est mentionné comme propriétaire.

Pour ce faire, dans les commentaires analytiques du code de la famille, il est donné le conseil ci-après :

Ainsi, dans le domaine foncier et immobilier, il s'agira que les époux soient attentifs à la qualification de leurs biens devant le Conservateur des titres immobiliers. Sans doute, la limitation de la gestion maritale jouera ici, mais il appartiendra au Conservateur des titres immobiliers qui joue également le rôle éventuel de Notaire d'assurer sur ce point les vérifications nécessaires ⁽²⁷⁾.

3.2. Les immeubles des époux dans la communauté réduite aux acquêts

D'après le principe qui régit la communauté réduite aux acquêts, il y a possibilité de trouver dans ce régime des immeubles qui sont propres à chaque époux et les immeubles qui appartiennent aux deux époux et qui forment la communauté.

26 Exposés Généraux et Commentaires Analytiques des articles du code de la famille, s.d., pp. 208-209.

27 Exposés Généraux et Commentaires Analytiques des articles du code de la famille, s.d., pp. 208-209.

Selon les articles 516 et 517 du code de la famille, sont propres, les immeubles que chacun des époux possédait au moment de la célébration ou de l'enregistrement du mariage ou qu'il avait acquis postérieurement au mariage par donations, successions ou testaments, ainsi que les immeubles qu'il aurait acquis à titre onéreux pendant le mariage, en échange d'un bien propre ou avec des deniers propres ou provenant de l'aliénation d'un bien propre. En bref, les immeubles acquis avant le mariage et ceux acquis pendant le mariage mais à titre gratuit.

Entrent, par contre, dans la communauté des époux, et comme tels qualifiés acquêts, les immeubles que les époux ont acquis pendant le mariage par leur activité commune ou séparée ainsi que les immeubles conjointement acquis par les deux époux par donations, successions ou testaments.

Pour les immeubles appartenant séparément à chacun des époux, il convient de faire remarquer que d'après la lecture de l'article 519 du code de la famille, ils sont soumis aux mêmes règles que dans le régime de la séparation des biens. En effet, d'après l'article précité, chacun des époux peut prouver qu'il a la propriété exclusive d'un immeuble par tous moyens, sous réserve des dispositions spéciales relatives aux concessions foncières et aux immeubles enregistrés ⁽²⁸⁾.

Concernant les immeubles qui constituent la communauté, les règles à suivre sont plus ou moins différentes. En effet, en instituant la communauté de biens, le but poursuivi par le législateur était aussi de protéger le conjoint économiquement faible, en l'occurrence, la femme qui, dans la majorité des cas, peut être obligée de ne pas travailler dans l'intérêt des enfants et du maintien de l'équilibre dans le ménage.

Ainsi, dans ce régime matrimonial, à partir du moment où il est prouvé que tel immeuble a été acquis par un époux ou par les deux époux pendant le mariage, la conséquence sera de faire tomber cet immeuble dans la communauté. En effet, pour un immeuble acquis pendant le mariage, il ne suffira pas à un époux de prouver qu'il l'avait acquis avec ses propres fonds pour en avoir la propriété exclusive, car le législateur soumet un tel immeuble au régime de la communauté qu'il ait été acquis ensemble par les deux époux ou par un seul d'entre eux.

Et à l'exception du certificat d'enregistrement, tous les autres titres parcellaires, ne bénéficiant pas d'une force probante spéciale, ne peuvent pas avoir pour effet de consolider la propriété de l'immeuble dans le chef de leur titulaire et en violation du régime matrimonial.

28 Se référer à ce qui est dit (supra) au sujet des immeubles dans le régime de séparation.

Toutefois, le législateur permet de considérer que la foi due au certificat d'enregistrement conduit à tenir pour propre à un époux, un immeuble acquis pendant le mariage s'il a été enregistré au nom de ce seul époux.

Cette affirmation résulte de la rédaction même de certaines dispositions du code de la famille en rapport avec le régime de la communauté réduite aux acquêts. Il en est ainsi par exemple de l'article 517 du code de la famille qui dispose :

Restent propres à chacun des époux, les biens acquis à titre onéreux pendant le mariage, en échange d'un bien propre ou avec des deniers propres ou provenant de l'aliénation d'un bien propre, sous réserve des dispositions spéciales relatives aux concessions foncières, aux cessions et concessions immobilières enregistrées.

Commentant cet article, on lit dans les Exposés Généraux du code de la famille qu'il s'agira de revenir en arrière pour savoir lorsqu'un bien est acquis pendant le mariage et qu'il est alors présumé commun, s'il ne trouve pas son origine dans le remploi d'un bien propre. Il y a lieu à nouveau de préciser ici que la disqualification d'un bien « propre » pourrait être directement acquise par un certificat d'enregistrement qui fait foi absolue et est inattaquable en principe ⁽²⁹⁾.

3.3. Les immeubles des époux dans la communauté universelle

Nous avons dit plus haut que le régime de la communauté universelle consacre entre les époux la communauté de tous les biens, tant meubles qu'immeubles ainsi que de leurs dettes présentes et à venir.

En effet, pour leurs immeubles, que ceux-ci soient enregistrés ou non enregistrés, le principe est que tous ces immeubles forment une seule masse de biens appartenant aux deux époux.

Comme exception à ce principe, restent cependant propres aux époux, les immeubles qu'ils ont recueillis à titre gratuit avec exclusion de communauté ⁽³⁰⁾.

La conséquence du principe ainsi posé est que lorsque deux conjoints se sont mariés sous le régime de la communauté universelle, tout immeuble acquis ensemble par eux ou acquis par un seul d'entre eux, appartient à la communauté, peu importe que cette acquisition ait eu lieu avant ou pendant le mariage.

Il appartiendra à l'époux qui prétend à la propriété exclusive d'un immeuble de prouver d'abord qu'il a recueilli cet immeuble à titre gratuit et qu'ensuite ce legs ou ce don lui a été accordé avec exclusion de communauté sinon l'immeuble ainsi recueilli tomberait toujours dans la communauté.

29 Exposé Généraux et Commentaires Analytiques des articles du code de la famille, s.d, p. 213.

30 Article 533 al. 2 du code de la famille.

Toutefois, la force probante spéciale reconnue au certificat d'enregistrement appelle deux précisions. En effet, si un immeuble a été recueilli à titre gratuit et avec exclusion de la communauté par un époux, mais que cet immeuble ait été enregistré au nom des deux époux à la faveur de l'harmonie conjugale qui régnait à un tel moment, la conséquence serait que cet immeuble tomberait dans la communauté en vertu de la foi due au certificat d'enregistrement.

De même, si un immeuble a été acquis à titre onéreux par un époux et qu'il l'a enregistré à son nom personnel, profitant de la négligence de l'autre époux par exemple, à la liquidation du régime matrimonial, cet immeuble serait propre à l'époux dont le nom est mentionné au certificat d'enregistrement, quitte à attaquer le certificat d'enregistrement s'il a été établi de façon irrégulière.

C'est encore ici l'occasion de rappeler que le législateur du code de la famille a voulu concilier les règles des régimes matrimoniaux avec le système probatoire de notre régime foncier qui consacre l'inattaquabilité des droits constatés par le certificat d'enregistrement. C'est dans ce sens que dans les Exposés Généraux des articles du code de la famille, il est conseillé aux époux d'être vigilants et attentifs lors de la qualification de leurs biens devant le Conservateur des titres immobiliers. Mais ce dernier a aussi l'obligation d'assurer, en sa qualité de Notaire, toutes les vérifications nécessaires afin de tirer toutes les conséquences découlant de l'application de tel ou tel autre régime matrimonial.

Conclusion

Dans cet article, nous avons tenu à étudier l'effet que peut avoir le régime matrimonial choisi par les deux conjoints sur les biens immeubles appartenant à chacun d'eux.

Nous avons d'abord, à travers la deuxième section de cette étude, montré qu'en dépit des principes établis par la loi du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, tous les immeubles au Congo-Kinshasa ne sont pas couverts par des certificats d'enregistrement. D'ailleurs, une grande partie de parcelles et de maisons sont couvertes par plusieurs autres titres, pour certains, reconnus par la loi et pour d'autres, simplement tolérés dans la pratique.

Ainsi, lorsque quelques immeubles sont couverts par d'autres titres que les certificats d'enregistrement, ils sont soumis au même régime que les biens mobiliers des époux. Concrètement, dans un régime de séparation des biens, il suffira à un époux de produire les documents qui couvrent l'immeuble ou même l'acte d'acquisition et de prouver qu'ils sont établis en son nom pour

qu'il lui en soit reconnu la propriété exclusive. Dans la communauté réduite aux acquêts, l'époux qui veut arriver à ce but doit prouver, par les documents de la parcelle, qu'il l'avait acquise bien avant le mariage et il appartiendra à l'époux qui veut tirer l'immeuble dans la communauté de prouver soit que l'immeuble a été acquis pendant le mariage, soit qu'il a été légué aux deux époux. Enfin, pour la communauté universelle, un époux ne peut prétendre à la propriété exclusive d'un immeuble qu'en apportant la preuve qu'il l'a recueilli à titre gratuit et avec exclusion de la communauté.

Cependant, lorsqu'un immeuble est couvert par un certificat d'enregistrement, le législateur lui-même, dans le code de la famille, a estimé que les règles établies pour les régimes matrimoniaux doivent s'harmoniser avec la force probante spéciale reconnue par la loi au certificat d'enregistrement et qui rend inattaquables les droits constatés par ce titre.

Pour ce faire, il est conseillé aux époux d'être vigilants et de veiller à ce qu'un immeuble que la loi classe dans la communauté en exécution du régime matrimonial choisi, soit effectivement inscrit au livre d'enregistrement au nom des deux époux.

A ce sujet, il est recommandé au Conservateur des titres immobiliers, qui joue aussi le rôle de Notaire, d'avoir une bonne maîtrise du droit de la famille et spécialement des régimes matrimoniaux dans le but de procéder aux vérifications nécessaires chaque fois qu'il doit enregistrer un immeuble appartenant à une personne qui se déclare mariée. En effet, de par la volonté du législateur, lorsqu'un immeuble est soumis au régime de communauté, le conjoint qui n'a pas contribué à son acquisition dispose d'un droit à devenir copropriétaire, droit qui doit être cristallisé par l'établissement d'un certificat d'enregistrement au nom des deux époux. ■