

Rwanda

Régime foncier

Loi organique n°08/2005 du 14 juillet 2005

Sommaire

Chapitre 1 - Dispositions générales	1
Chapitre 2 - Catégories des terres	4
Chapitre 3 - Gestion, aménagement et utilisation des terres.....	6
Chapitre 4 - Droits et des obligations des titulaires des droits fonciers.....	11
Chapitre 5 - Prescription	13
Chapitre 6 - Dispositions pénales	14
Chapitre 7 - Dispositions transitoires et finales	16

Chapitre 1 - Dispositions générales

Art.1.- La présente Loi Organique détermine les modalités d'utilisation et de gestion de la terre au Rwanda. Elle fixe également les principes applicables aux droits reconnus sur l'ensemble des terres situées sur le territoire national, ainsi que tout ce qui s'y unit et s'y incorpore, soit naturellement ou artificiellement.

Art.2.- Dans la présente loi, les termes suivants sont définis comme suit :

- 1° Zones aedificandi sont des zones d'habitat, zones de commerce et d'industrie, zones de loisir et zones réservées à d'autres activités de base d'utilité publique.
- 2° Zones non aedificandi sont des zones réservées aux activités agricoles, forestières, les pâturages, zones réservées,

vées, milieux touristiques et d'espace vert.

- 3° Cas fortuit est un événement soudain et imprévisible tel que la grêle, l'invasion des sauterelles, la sécheresse prolongée, les ravages de guerre, les inondations ou les éboulements, les éruptions volcaniques, les tremblements de terre, et autres pareils événements.
- 4° Titre de propriété est un acte qui contient la reconnaissance du droit de propriété écrit, établi et émis selon les dispositions légales par l'autorité compétente.
- 5° Marais est une surface plane entre les collines et montagnes caractérisée par une accumulation des eaux, une diversité biologique, les papyrus, le carex ou une végétation de la même famille.
- 6° Remembrement est un aménagement foncier qui consiste à rassembler

des portions de terre pour une meilleure exploitation et utilisation rationnelle, afin de la rendre beaucoup plus productive.

- 7° Emprise est une surface occupée par une route et ses annexes jusqu'à une certaine longueur à partir de la ligne médiane de la chaussée. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les accotements de deux cotés, les fossés de garde et autres ouvrages d'art construits sur la route.
- 8° Cession est une transmission à une autre personne, et à titre définitif, d'un droit sur les biens dont on est propriétaire ou titulaire.
- 9° Terres vacantes sont des terres sur lesquelles personne n'exerce des droits fonciers exclusifs, soit qu'elles n'aient jamais été occupées, soit qu'elles ont été abandonnées et qu'elles sont de ce fait tombées en déshérence, soit qu'elles ne soient pas susceptibles d'appropriation par les particuliers.
- 10° Terre en déshérence : terre dont personne ne réclame la succession et qui est dévolue à l'Etat.
- 11° Régime foncier de l' « Ubugererwa » sont des droits dont disposaient les gens qui occupaient les terres à titre de locataires, tel que défini dans l'édit n°530/1 du 26 mai 1961 sur la concession dans les territoires de Gisenyi et Ruhengeri.
- 12° Exploitation agricole est toute activité liée au sol et qui a trait aux cultures et à l'élevage de tout genre, aux forêts et aux pépinières.
- 13° Bail est un contrat entre le propriétaire foncier et une tierce personne par lequel cette personne reçoit du propriétaire le droit d'usage des terres et de jouissance de ses exploitations, moyennant paiement d'un loyer convenu.
- 14° Concession est une convention par laquelle l'Etat autorise une personne, moyennant une redevance, à occuper ou à exploiter, à titre privé, les terres du domaine privé de l'Etat sur lesquelles il y a des infrastructures publiques.
- 15° Régime foncier de l'Ubukonde : Comme c'était prévu par l'édit n°530/1 du 26 mai 1961 relative au régime foncier de « l'ubukonde » dans les territoires de Gisenyi et Ruhengeri, ce sont les droits dont jouissait un chef de ménage sur les terres forestières sans propriétaire dont il est le premier exploitant ou qu'il a reçues par consentement des propriétaires. Ces droits pouvaient être transmis par succession.
- 16° Droit d'aliénation est un droit de vendre sa propriété, de la donner gratuitement, de l'échanger ou de la transmettre par succession.
- 17° Servitudes foncières sont des droits dont jouit une personne sur la propriété d'autrui dans certaines circonstances, comme la servitude de passage par la propriété foncière d'autrui en cas d'enclave, la servitude de puisage de l'eau se trouvant dans la propriété foncière d'autrui ou la servitude découlant de l'écoulement naturel des eaux des fonds supérieurs vers les fonds inférieurs. Les servitudes légales résultant de l'emplacement de la propriété sont prévues par la loi ou issues de la convention entre les concernés.
- 18° Terre est une surface qui porte biodiversités comme les êtres animés tels que les êtres humains, les animaux et les plantes variées ainsi que les êtres inanimés tels que les roches, les édifices, différentes infrastructures de base, les rivières, les lacs ainsi que son sous-sol et son espace aérien.
- 19° Domaine environnemental et culturel de la Nation sont des terres devant être particulièrement protégées, les marais et autres endroits humides, terres destinées au maintien et à la protection des espèces animales et végéta-

les tels que les parcs et les réserves forestières, ainsi que les sites régionaux ou destinés à la conservation du patrimoine culturel, les mémoriaux du génocide et les cimetières.

- 20° Autorité compétente est une ou plusieurs institutions ayant la compétence prévue par la loi.
- 21° Prescription est une situation où une personne jouit de façon définitive des droits sur la propriété ou situation de les perdre suite à l'expiration d'un temps prévu par la loi.
- 22° Expropriation pour cause d'utilité publique est une dépossession de la propriété foncière dans le but d'intérêt général, moyennant les formalités prévues par la loi et l'indemnisation juste et préalable.
- 23° Pâturage est une surface couverte d'herbe, de végétation confondue et destinée à faire paître le bétail.
- 24° Possesseur de bonne foi est celui qui possède une propriété qu'il considère comme sienne, en vertu d'un titre indubitable.
- 25° Possesseur de mauvaise foi est celui qui possède à titre précaire, soit qu'il ait occupé sciemment une propriété d'autrui sans titre, soit qu'il ait usé de manœuvres frauduleuses pour obtenir ce titre.

Art.3.- La terre fait partie du patrimoine commun de tout le peuple rwandais ; les ancêtres, les générations présentes et futures.

Nonobstant les droits reconnus aux gens, seul l'Etat dispose d'un droit éminent de gestion de l'ensemble des terres situées sur le territoire national, qu'il exerce dans l'intérêt général de tous en vue d'assurer le développement rationnel économique et social de la manière définie par la loi.

A ce titre, L'Etat est le seul habilité à accorder les droits d'occupation et d'usage de la terre. Il a aussi le droit d'ordonner l'expropriation pour cause d'utilité publique, habitat et aménagement du territoire national de la manière définie par la loi et moyennant une indemnisation juste et préalable.

Art.4.- Toute personne physique ou personne morale ayant une personnalité juridique jouit les droits tels que prévus par les articles 5 et 6 de la présente Loi Organique, et les exerce librement.

Toute forme de discrimination, notamment celle fondée sur le sexe ou l'origine, en matière d'accès à la propriété foncière et à la jouissance des droits fonciers est prohibée. L'homme et la femme ont des droits égaux sur la propriété foncière.

Art.5.- Toute personne physique ou morale qui possède la terre, acquise soit en vertu de la coutume, soit en vertu d'une autorisation régulièrement accordée par les autorités compétentes, soit par l'achat, en est reconnu propriétaire, lié par un contrat d'emphytéose en conformité avec les dispositions de la présente Loi Organique.

Art.6.- Toute personne physique ou morale ayant une personnalité juridique, de nationalité rwandaise ou étrangère qui a investi au Rwanda peuvent jouir du droit de propriété, sur les terres abritant les œuvres à caractère résidentiel, industriel, économique et commercial, social, culturel et scientifique.

Les modalités d'acquisition des documents authentiques de cette propriété sont prévues par l'Arrêté du Ministre ayant la Terre dans ses attributions.

Art.7.- La présente Loi Organique protège de façon équitable les droits sur des terres,

qu'ils résultent de la coutume ou du droit écrit.

Dans le contexte de la présente Loi Organique, est reconnu propriétaire des terres résultant de la coutume toute personne qui l'a héritée de ses parents, reçue de l'autorité compétente ou à travers d'autres voies et moyens reconnus dans la coutume du pays soit par achat, don, échange et partage.

Art.8.- Il est créé des commissions foncières au niveau national, au niveau de la Province et celui de la Ville de Kigali et au niveau des Districts et Villes.

L'organisation, les attributions, fonctionnement et les membres des commissions foncières sont déterminés par Arrêté présidentiel. A chaque niveau, la Commission foncière doit comprendre à la fois les hommes et les femmes.

Chapitre 2 - Catégories des terres

Section 1 - Des terres urbaines et des terres rurales

Art.9.- Les terres urbaines sont celles qui sont comprises dans les limites des circonscriptions urbaines telles que définies par la loi. L'Arrêté présidentiel détermine les autres terres considérées comme des terres urbaines comprises dans les périphéries des centres urbains et dans les agglomérations. Toutes les autres terres sont rurales.

Art.10.- Sans préjudice des dispositions prévues par la loi no 05/2001 du 18 janvier 2001 portant organisation et fonctionnement des Villes au Rwanda telle que modifiée et complétée à ce jour et la loi no

07/2001 du 19 janvier 2001 portant organisation et fonctionnement de la Ville de Kigali telle que modifiée et complétée à ce jour, toutes les terres du domaine de l'Etat, qu'elles soient urbaines ou rurales, sont gérées par le Ministère ayant les Terres dans ses attributions ou les autres instances administratives compétentes.

Section 2 - Du domaine foncier privé des particuliers

Art.11.- Le domaine foncier privé des particuliers est constitué des terres acquises par le droit coutumier et par le droit écrit qui ne sont comprises ni dans le domaine public ni dans le domaine de l'Etat ou du District, de la Ville et de la Ville de Kigali, des terres accordées par les autorités compétentes et les terres acquises par l'achat, don, échange et partage.

Section 3 - Du domaine foncier de l'Etat

Sous-section 1 - Du domaine public de l'Etat

Art.12.- Le domaine foncier public de l'Etat est constitué de toutes les terres qui sont affectées à un usage ou à un service public ainsi que des terres publiques qui sont réservées à la protection environnementale de la nation. Il s'agit :

- 1° des lits des lacs, des rivières et cours d'eau ainsi classés par arrêté du Ministre ayant les Eaux dans ses attributions ;
- 2° des bords de lacs et rivières jusqu'à une longueur déterminée par arrêté du Ministre ayant l'Environnement dans ses attributions, à partir du point le plus éloigné atteint par les eaux au cours des inondations successives, ex-

- ception faite des inondations exceptionnelles ;
- 3° des terres abritant les sources et les points d'eau naturels, déterminées suivant l'arrêté du Ministre ayant les Eaux dans ses attributions ;
 - 4° des terres nationales destinées à la protection de l'environnement et constituées des forêts naturelles, des parcs, des marais protégés, des jardins et lieux touristiques ;
 - 5° des routes nationales et leurs emprises telles que déterminées par arrêté du Ministre ayant les infrastructures dans ses attributions ;
 - 6° des terres et des immeubles bâtis affectés par l'Administration à un usage ou un service public, ou ceux qui abritent les différents services de l'Administration publique.

Art.13.- Les eaux des cours d'eau et des lacs et les eaux souterraines constituent un patrimoine collectif. Sans préjudice des dispositions légales qui déterminent l'utilisation de ces eaux, ainsi que les accords particuliers qui peuvent être conclus entre l'Etat et les utilisateurs particuliers, la faculté d'en user est commune à tous.

Dans tous les cas, nul n'est autorisé à salir l'eau et nul n'est autorisé à dévier le cours sans l'autorisation de l'autorité compétente.

Sous-section 2 - Du domaine privé de l'Etat

Art.14.- Le domaine privé de l'Etat comprend toutes les terres qui ne font pas partie de son domaine public et du domaine foncier des Districts, de la Ville de Kigali et des Villes ainsi que du domaine privé des particuliers.

Font partie du domaine privé de l'Etat :

- 1° les terres vacantes qui comprennent les terres en déshérence et les terres reprises par l'Etat suite à la confiscation définie par les dispositions de l'article 75 de la présente Loi Organique ;
- 2° les terres du domaine public de l'Etat mais désaffectées selon les dispositions légales ;
- 3° les terres achetées par l'Etat, acquises par don ou les terres ayant été expropriées pour cause d'utilité publique ;
- 4° les marais exploitables à des fins agricoles ;
- 5° les domaines forestiers de l'Etat.

L'affectation des terres du domaine public au domaine privé de l'Etat défini par l'article 12 de la présente Loi Organique depuis son premier point jusqu'au point 4 se fait selon la loi, tandis que du point 5 au point 6, l'affectation se fait par Arrêté du Premier Ministre.

Art.15.- Les terres vacantes et les terres sur lesquelles personne n'exerce des droits fonciers exclusifs font partie du domaine privé de l'Etat. Elles sont utilisées aux activités de développement ainsi que les autres activités en rapport avec l'aménagement général du territoire national et dans la distribution aux personnes démunies telles que spécifiées à l'article 87 de la présente Loi Organique.

La Commission foncière au niveau national informe régulièrement le Ministre ayant la Terre dans ses attributions des terres mentionnées au premier alinéa du présent article.

Le Ministre ayant la Terre dans ses attributions peut transférer les pouvoirs de gérer ces terres aux autorités du District, de la Ville ou de la Ville de Kigali.

Section 4 - Du domaine foncier du District et de la Ville

Art.16.- Le domaine foncier du District et de la Ville comprend le domaine public du District et de la Ville ainsi que leur domaine privé.

L'Etat peut accorder un don de terres au District ou à la Ville qu'elles soient du domaine public ou de leur domaine privé.

Les terres accordées au District ou à la Ville en provenance des terres du domaine public de l'Etat rentrent dans le domaine public du District ou de la Ville, tandis que les terres en provenance du domaine privé de l'Etat rentrent dans le domaine privé du District ou de la Ville.

Le District ou la Ville peut également acquérir des terres par achat ou par don en provenance des personnes physiques ou morales, ces terres rentrent dans le domaine public ou privé du District ou de la Ville.

Sous-section 1 - Du domaine foncier public du District, de la Ville et de la Ville de Kigali

Art.17.- Le domaine foncier public du District, de la Ville et de la Ville de Kigali est constitué :

- 1° des terres du District ou de la Ville affectées à un usage public ou à des activités des instances administratives du District ou de la Ville ;
- 2° des routes du District et de la Ville ainsi que leurs emprises telles que déterminées par arrêté du Ministre ayant les Infrastructures dans ses attributions ;

- 3° des terres destinées à l'habitat en agglomérations.

La désaffectation des terres du domaine public du District ou de la Ville à leur domaine privé se fait par arrêté du Ministre ayant les Terres dans ses attributions, sur demande de la Commission Foncière du District ou de la Ville.

Sous-section 2 - Du domaine privé du District, de la Ville et de la Ville de Kigali

Art.18.- Les terres du District, de la Ville et de la Ville de Kigali non affectées à un usage public ou à des activités des services administratifs du District, de la Ville ou de la Ville de Kigali font partie du domaine privé du District, de la Ville ou de la Ville de Kigali.

Chapitre 3 - Gestion, aménagement et utilisation des terres

Section 1 - Dispositions générales

Art.19.- Dans le cadre de l'aménagement du territoire national, un schéma d'utilisation rationnelle des terres est établi, que ce soit pour l'habitat, l'agriculture, la foresterie, l'élevage, les sites abritant les activités industrielles et les activités publiques de l'Etat, les parcs, les lacs et les cours d'eau, les mines etc., les marais et autres réserves naturelles.

La gestion, l'aménagement et l'utilisation des terres tels que mentionnés au premier alinéa du présent article sont régis par des lois particulières diverses.

Art.20.- Dans le cadre de l'intérêt public et pour assurer une exploitation économiquement rentable des terres rurales, le Ministre ayant l'Agriculture dans ses attributions en collaboration avec les autorités et la population concernée, peut ordonner des opérations de remembrement des propriétés foncières pour leur exploitation. Chaque propriétaire continue d'avoir droit à la partie qui constitue sa propriété foncière.

Les procédures de remembrement de ces propriétés foncières respectent l'arrêté du Ministre ayant l'Agriculture dans ses attributions qui fixe les modalités rationnelles en matière de remembrement et d'exploitation.

Sans préjudice des dispositions de l'alinéa premier du présent article, il est interdit de morceler les terres destinées à l'agriculture et à l'élevage d'une superficie inférieure ou égale à un hectare. De même, les terres d'une superficie inférieure ou égale à cinq hectares ne peuvent être morcelées par le propriétaire que sur autorisation de la Commission foncière de l'endroit.

Art.21.- Sans préjudice des dispositions régissant la cession ou le bail des terres, la conclusion de tout contrat de cession ou de bail peut être suspendue afin de faciliter, sans entrave, l'élaboration ou l'exécution du schéma directeur d'utilisation des zones abritant ces terres.

Tous les contrats relatifs à la cession ou au bail des terres doivent respecter le schéma directeur d'aménagement de la zone abritant les terres faisant l'objet du contrat.

Art.22.- Les Commissions foncières mises sur pied en vertu de l'article 8 de la présente Loi Organique concourent à l'élaboration et la mise en application de schéma directeur d'aménagement et d'utilisation des terres ainsi qu'aux opéra-

tions de remembrement prévu à l'article 20 de la présente Loi Organique.

Section 2 - De la cession et du bail des terres

Art.23.- En cas de cession des terres, le concessionnaire doit se conformer au programme de gestion, d'utilisation et d'aménagement des terres tel que défini par les autorités compétentes.

Art.24.- Sans préjudice des dispositions définies par l'article 6 de la présente Loi Organique, le droit à la propriété foncière est accordée par l'Etat sous forme de bail.

La période du bail des terres ne peut aller ni en dessous de trois ans ni au-dessus de quatre vingt dix neuf ans. Cette période peut être prolongée.

Le nombre exact des années de bail des terres est déterminé par Arrêté Présidentiel suivant la finalité de l'exploitation de ces terres.

Art.25.- Les autorités compétentes à octroyer la cession ou le bail des terres se font assister, à chaque niveau, par une commission foncière.

Les procédures suivies pour la cession ou le bail des terres sont régies par arrêté du Ministre ayant les Terres dans ses attributions.

Art.26.- La confirmation de la cession ou du bail des terres à une longue durée est attestée par un certificat d'enregistrement des terres délivré par le Conservateur des titres fonciers.

La structure, la compétence et le fonctionnement du service de Conservateur des

titres fonciers sont déterminés par Arrêté présidentiel.

Section 3 - Cession et bail des terres de l'Etat

Art.27.- Les conditions requises pour la cession ou le bail des terres du District, de la Ville et de la Ville de Kigali, ainsi que celles des établissements publics ayant une personnalité juridique, des sites de mines et carrières, sont déterminées par arrêté du Ministre ayant la Terre dans ses attributions.

Art.28.- La cession et le bail des terres de l'Etat prévus par l'article 12 de la présente Loi Organique sont définis par les lois particulières.

Art.29.- Les terres de marais appartiennent à l'Etat. Elles ne peuvent être cédées définitivement à des particuliers ni acquises sous prétexte de les avoir occupées pendant une longue durée.

En vue de leur gestion et leur exploitation rationnelle, l'arrêté du Ministre ayant l'environnement dans ses attributions établit la liste et les limites des marais.

Cette liste détermine de façon réelle leur nature et leur finalité ainsi que leur type d'aménagement afin de promouvoir le développement durable des habitants du Rwanda.

L'arrêté du Ministre ayant l'Environnement dans ses attributions détermine les modalités de gestion, d'aménagement et d'exploitation des terres des marais.

Section 4 - Enregistrement des terres

Art.30.- L'enregistrement des terres par leurs propriétaires est obligatoire. L'arrêté du Ministre ayant la Terre dans ses attributions définit les modalités d'enregistrement des terres.

Art.31.- Sans préjudice des dispositions légales particulières en matière d'utilisation et de gestion des terres des circonscriptions urbaines, il est créé un bureau foncier chargé de l'enregistrement des terres au niveau de chaque District et de chaque Ville.

Ce Bureau est dirigé par un agent appelé Chef du Bureau Foncier.

Le Chef du Bureau Foncier tient les documents fonciers et délivre les certificats attestant l'ayant droit foncier.

En matière foncière, il a la compétence du Notaire et en matière administrative, il est sous les ordres de l'administration de la Ville ou du District abritant les terres qu'il est tenu à enregistrer.

La nature des documents mentionnés à l'alinéa 3 du présent article ainsi que les autres attributions et le fonctionnement du Bureau Foncier sont déterminés par arrêté du Ministre ayant la Terre dans ses attributions.

Art.32.- La requête en vue de l'obtention d'un certificat du propriétaire foncier doit être accompagnée de documents suivants :

- 1° Une attestation d'identité complète du requérant et celle de son conjoint, s'ils sont mariés sous le régime de la communauté des biens ;
- 2° Une description sommaire du terrain, indiquant surtout sa superficie, sa situation géographique par rapport aux

principaux points de repère connus tels que les routes, les cours d'eau, les noms des occupants des propriétés voisines ;

- 3° Tout document de nature à prouver le droit du requérant sur la terre dont l'enregistrement est demandé, notamment un acte de notoriété, une attestation d'octroi du terrain par l'autorité compétente ou une copie de jugement coulé en force de chose jugée.

Section 5 - Transmission des droits fonciers

Art.33.- Sans préjudice des dispositions de l'article 20 de la présente Loi Organique sur la superficie indivisible, la propriété foncière est immobilière, classée dans la catégorie des biens successibles. Sa cession par succession est acceptable et se fait suivant les modes de succession prévus par la loi portant sur les successions.

Art.34.- Le droit de propriété foncière peut être transmis entre les personnes ou suivant la succession ; il peut être transmis par don, par location ou par vente ; il peut être donné en hypothèque, conformément aux conditions et modes prévus par le Code civil ordinaire, sans préjudice des dispositions particulières de la présente Loi Organique.

Art.35.- La cession définitive des droits fonciers, par exemple par vente, par don ou par échange, faite par le représentant de la famille, requiert le consentement de tous les membres de la famille, avec qui il partage ces droits.

Art.36.- Sans préjudice des dispositions du Code Civil relatives à la famille, les membres de la famille dont il est question à l'article 35 de la présente Loi Organique

sont les conjoints, les enfants majeurs, les enfants mineurs en la personne de leurs représentants légaux et autres incapables représentés par leurs tuteurs.

Art.37.- Le consentement dont il est question à l'article 35 de la présente Loi Organique est constaté dans un acte signé par les personnes concernées ou sur lequel elles ont apposé leurs empreintes digitales, devant l'officier de l'Etat civil ou devant le Chef du Bureau Foncier qui l'enregistre dans ses documents.

Art.38.- Le consentement dont il est question à l'article 35 de la présente Loi Organique est également requis en cas d'hypothèque sur les terres, de baux, d'emphytéose de longue durée ou au cas d'établissement de servitudes foncières conventionnelles, selon leur situation.

La cession des droits fonciers, l'hypothèque, le bail, l'emphytéose de longue durée et les servitudes foncières conventionnelles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'ils sont inscrits aux registres fonciers.

Section 6 - Du bail des terres destinées à des fins agricoles

Art.39.- Sans préjudice de l'application des dispositions du Code Civil relatives aux obligations en général, cette section régit le bail des terres et autres immeubles affectés principalement à l'exploitation agricole et à l'élevage, à l'exclusion de la sylviculture qui est régie par les lois particulières.

Art.40.- Seul le bail conclu par écrit est reconnu et protégé par la loi, quel que soit le montant du loyer.

Art.41.- Sans préjudice des dispositions prévues par le chapitre III de la présente Loi Organique, dans sa section 2, la durée du bail des terres à des fins agricoles est fixée librement par les parties au contrat.

Toutefois, chaque contrat de bail conclu par un tuteur ne peut pas aller au-delà de trois ans.

Art.42.- Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, sans qu'il soit nécessaire de donner un préavis. Si à l'expiration du bail conclu pour une durée déterminée, le locataire reste sur les lieux sans opposition du bailleur et sans congé signifié, le bail est tacitement reconduit, sans qu'il soit besoin des autres procédures entre les parties.

Lorsqu'il y a eu congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction du contrat si la durée de l'expiration est dépassée.

Néanmoins, dans le cadre de l'alinéa 2 de cet article, la caution pour le bail ne s'étend pas aux obligations résultant de la prolongation non soumise aux procédures particulières.

Art.43.- Quand bien même le contrat aurait été conclu pour une durée déterminée, le bailleur peut y mettre fin à tout moment, après avoir donné un préavis stipulé dans le contrat.

Cependant, si au terme de préavis, le locataire n'a pas encore récolté, le bailleur lui accordera un temps pour la récolte.

Dans le cas contraire, il lui accordera une indemnité équivalente prévue par la loi.

Art.44.- Si dans un bail des terres à des fins agricoles, l'on a donné au terrain une

superficie inférieure ou supérieure à sa superficie réelle, le loyer sera, sur accord commun des parties, augmenté ou diminué proportionnellement à la superficie réelle dès la première échéance qui suivra la demande ; sauf que le locataire a droit de demander la résiliation du contrat. La demande est recevable pendant toute la durée du bail.

Art.45.- Le locataire n'a pas le droit de sous-louer ou de céder son bail à un autre sans autorisation écrite du bailleur.

Art.46.- Le bailleur n'est pas concerné par les litiges créés par des tiers sur le locataire, au moment où ces derniers n'ont aucun droit sur la terre louée ; il incombe à la personne même du locataire de référer les litiges en question aux instances habilitées.

Toutefois, le locataire est tenu de communiquer au bailleur tous les actes d'usurpation ou de déplacement des bornes du terrain, et ce dans un délai prévu pour l'assignation auprès du tribunal ; dans le cas contraire, il est tenu de payer les indemnités ainsi que les dommages et intérêts.

Art.47.- Lorsque le bailleur vend les terres louées, l'acquéreur ne peut expulser le locataire avant l'expiration du terme prévu, sauf si ce droit a été expressément réservé au nouvel acquéreur dans le contrat de bail.

Dans ce cas, l'acquéreur est tenu de donner préalablement au locataire un préavis qui était prévu par le contrat. Lorsque le préavis n'est pas prévu, il lui accorde un délai d'au moins trois mois.

L'acquéreur est également tenu de respecter les dispositions des articles 59 à 69.

Art.48.- S'il a été convenu, lors de la conclusion du contrat de bail, qu'en cas de vente l'acquéreur pourra expulser le locataire, et qu'il n'ait été fait aucune stipulation sur les indemnités, le bailleur est tenu d'indemniser le locataire tel que prévu par l'article 43 de la présente Loi Organique.

Art.49.- En cas de décès du locataire, le contrat de bail continue de plein droit avec ses héritiers ou ayants droit.

Toutefois, les héritiers ou ayants droit du locataire décédé peuvent résilier le contrat dans un délai d'une année comptée à partir du décès et moyennant un préavis d'au moins trois mois.

Le bailleur ne peut donner congé aux héritiers ou ayants droit du locataire décédé avant l'expiration du terme de bail que s'il s'est réservé expressément cette faculté dans le contrat.

Art.50.- Les héritiers ou ayants droit du locataire décédé peuvent se convenir qu'ils tiendront solidairement la location ou que celle-ci sera confiée à un ou plusieurs d'entre eux.

Dans le cas contraire, chacun a le droit de demander au tribunal d'être désigné comme celui qui continue la location, mais il doit payer les indemnités réelles fixées par le tribunal aux autres héritiers ou ayants droit du locataire décédé.

Lorsque plusieurs d'entre eux désirent continuer la location et qu'il n'y a pas eu de compromis, ce sont les degrés de successions qui seront suivis.

Art.51.- Les héritiers ou ayants droit du locataire décédé doivent notifier au bailleur celui qui continue la location.

Aussi longtemps que la décision prise n'a pas été donnée, les héritiers ou ayants droit sont tenus solidairement de lui payer.

Les obligations qui naissent postérieurement à la notification de la décision prise incombent à celui qui continue la location.

Art.52.- Le locataire est tenu d'assurer l'entretien des aménagements divers destinés à la conservation des sols se trouvant dans le périmètre du terrain qu'il exploite.

Dans le cas contraire, alors que le rapport de la Commission foncière habilitée a été fait, le bailleur peut exécuter les travaux d'entretien et de conservation des sols à la place du locataire. Toutefois, le locataire est tenu de rembourser les frais réellement engagés dans ces aménagements.

Art.53.- Tous les contentieux en matière foncière sont portés aux cours et tribunaux compétents et selon les procédures prévues par la loi.

Avant que la plainte ne soit portée devant la juridiction, les deux parties au procès sont tenues de passer devant le Comité des conciliateurs au niveau de Secteur afin de trouver une solution à leur différend. Ce cas concerne les propriétés foncières sans titres fonciers.

Chapitre 4 - Droits et obligations des titulaires de droits fonciers

Section 1 - Des droits

Art.54.- Sans préjudice des dispositions légales relatives à l'habitat et à l'aménagement général ainsi qu'à l'utilisation des terres, le propriétaire fon-

cier a le droit d'utiliser ses terres dans le respect des lois et règlements en vigueur.

Art.55.- Le propriétaire foncier n'a aucun droit sur les ressources minières et d'autres ressources naturelles enfouies dans le sous-sol ; elles appartiennent à l'Etat. Toutefois, le droit de leur extraction lui est accordé prioritairement s'il le demande et s'il est capable de le faire.

Art.56.- Sous réserve des dispositions légales relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'Etat garantit au propriétaire foncier la possession paisible et le protège contre toute éviction, totale ou partielle, dont il peut souffrir.

Art.57.- Toutes constructions, plantations et ouvrages se trouvant sur le terrain sont considérés comme étant réalisés par le propriétaire foncier soit à ses frais ou d'une autre manière et qu'ils lui appartiennent, sauf preuve du contraire. Toutefois, cette disposition n'empêche pas qu'un tiers puisse avoir une propriété de constructions, de plantations ou autres ouvrages sur le terrain d'autrui conformément à la loi.

Art.58.- Lorsque les constructions ou les plantations ont été réalisés par un tiers de mauvaise foi et avec ses matériaux, le propriétaire foncier a le droit de demander que ce tiers les enlève, sans préjudice des dommages et intérêts pouvant résulter du préjudice subi.

Si le propriétaire foncier préfère conserver ces constructions ou ces plantations, il doit en rembourser la contre-valeur.

Section 2 - Des obligations

Art.59.- Les contrats de concession prévoient des conditions particulières relatives

à la conservation et à la mise en valeur en rapport avec l'utilisation des terres.

Art.60.- A moins qu'il ne s'avère nécessaire, le propriétaire foncier ne doit pas faire de l'obstruction aux droits des autres. Il ne peut notamment :

- 1° refuser le passage à ses voisins au cas où ils sont enclavés ;
- 2° empêcher l'écoulement naturel dans sa propriété des eaux qui viennent des fonds supérieurs ;
- 3° s'opposer à ce que les tiers puisent de l'eau des puits se trouvant sur sa propriété à moins qu'il ne prouve que ceux-ci ont été creusés ou aménagés par ses moyens.

Art.61.- Le propriétaire foncier, de même que tout autre exploitant foncier, est tenu de respecter les lois et règlements relatifs à la protection, la conservation et l'utilisation rationnelle de la terre.

Art.62.- Toute personne privée, titulaire d'un droit foncier, est tenue d'en faire un usage de mise en valeur de terre en rapport avec sa nature et sa destination.

L'usage de mise en valeur de terre consiste en sa protection contre l'érosion, la conservation de sa fertilité ainsi que son exploitation de façon continue.

Toute personne qui occupe les terres de l'autre, soit par un contrat avec le propriétaire ou par un prêt suivant les lois et règlements, est tenue d'assurer sa conservation et son exploitation rationnelle.

Art.63.- La conservation ou l'exploitation rationnelle continue d'une terre s'apprécie en fonction de son usage conforme au schéma directeur d'allocation, d'aménagement et d'utilisation des terres et les cultures particulières adoptées par les instances habilitées.

Art.64.- Sont réputées conservées et exploitées rationnellement, les terres aménagées et portant des cultures ou des constructions, celles portant des forêts de façon à ne pas polluer l'environnement, celles préparées en vue de leur culture, celles dont les cultures viennent d'être récoltées et mises en jachère pendant une période qui ne va pas au-delà de trois ans, celles dont les cultures viennent d'être récoltées, ainsi que les pâturages sur lesquelles les particuliers font paître les animaux autorisés, soit individuellement, soit en association ou organisme jouissant d'une personnalité juridique.

Art.65.- Ne peut être considérée comme étant conservée et exploitée rationnellement :

- 1° la terre qui n'est pas protégée contre l'érosion ;
- 2° la terre à usage agricole qui n'est pas couverte de plantations ou de cultures sur au moins la moitié (1/2) de sa superficie ;
- 3° la terre à usage pastoral qui n'est pas effectivement ni régulièrement occupée par le bétail en pâture ou qui n'est pas couverte de cultures fourragères sur au moins la moitié (1/2) de sa superficie ;
- 4° la terre destinée aux constructions de toutes sortes, mais dont la construction n'a pas été réalisée pendant les délais prévus par la loi ;
- 5° la terre destinée à l'usage sans but lucratif dont les activités n'ont pas commencé endéans trois ans.

Le seul fait de border, murer ou clôturer un terrain ne constitue pas sa conservation suffisante et son exploitation rationnelle au sens des articles 61 à 64 de la présente Loi Organique.

Art.66.- Les obligations particulières à chaque contrat de terres doivent être précisées lors de sa conclusion, soit dans le contrat proprement dit, soit dans un document de ces obligations y annexé.

Les clauses imposées par le plan d'aménagement et l'utilisation des terres nationales devront être toujours respectées, qu'elles aient été édictées avant la conclusion du contrat ou pendant l'exécution de celui-ci.

Art.67.- Le propriétaire foncier ne peut s'opposer à ce qui se fait dans la partie souterraine ou aérienne de sa propriété foncière pour l'intérêt public. S'il justifie que ces actes lui causent un préjudice matériel, il reçoit un dédommagement approprié.

Art.68.- Tout propriétaire foncier a l'obligation de payer un impôt foncier fixé par une loi particulière.

Chapitre 5 - Prescription

Art.69.- Sauf les dispositions particulières prévues par la présente Loi Organique, les règles de la législation du Code civil relatives à la prescription sont également applicables en matière foncière.

Art.70.- En matière foncière, la durée de la prescription acquisitive ainsi que celle de la prescription extinctive est fixée à trente ans.

Art.71.- Ceux qui, de force ou de mauvaise foi, occupent les terres vacantes et en déshérence ou les propriétés foncières d'autrui ne peuvent jamais invoquer le bénéfice de la prescription soit extinctive ou acquisitive pour avancer que le droit d'appropriation n'existe plus ou qu'ils ont

acquis définitivement les terres, même s'ils jouissent de ce droit pour un temps allant au-delà de la prescription.

Art.72.- Ceux qui possèdent les propriétés foncières d'autrui, c'est à dire les bénéficiaires des droits d'usage des terres et des habitations se trouvant sur ces propriétés, ne peuvent pas en disposer définitivement pour cause d'extinction quel que soit le temps écoulé. Ces propriétés rentrent dans le domaine privé de l'Etat.

Il n'y a aucune prescription entre les membres d'une même famille. Lorsqu'une personne disparue est retrouvée, même si sa disparition date de très longtemps, elle peut réclamer ses droits selon les dispositions du Code civil relatives à la famille.

Chapitre 6 - Dispositions pénales

Section 1 - Des sanctions administratives

Sous-section 1 - De la réquisition des terres en cours de dégradation et des terres non exploitées

Art.73.- La Commission foncière au niveau du District et de la Ville effectue périodiquement un contrôle de la conservation effective et de l'exploitation des terres appartenant aux personnes privées et de celles de location situées sur l'étendue territoriale du District et de la Ville. Cette Commission transmet un rapport annuel de ce contrôle à l'Autorité administrative du District et aux Autorités habilitées à accorder la cession ou la concession du domaine privé de l'Etat.

Ces autorités peuvent prendre à l'encontre du propriétaire ou du concessionnaire défaillant les mesures de conservation et

d'exploitation des terres prévues au présent chapitre de la présente Loi Organique.

Art.74.- Le Ministre ayant les Terres dans ses attributions ou n'importe quelle autre autorité compétente pour octroyer la cession ou la concession des terres du domaine privé de l'Etat, après consultation de la Commission foncière concernée, peut, s'il est remarqué que la terre vient de passer trois ans successifs sans être exploitée et sans motif valable, ordonner la réquisition de cette terre pendant une période de trois ans, pouvant être prolongés jusqu'à une autre période de trois ans.

S'il est remarqué que la terre est en cours de dégradation, le Ministre ayant les Terres dans ses attributions ou toute autre autorité compétente, après consultation de la Commission foncière concernée, ordonne la réquisition sans attendre le délai prévu à l'alinéa premier du présent article.

La réquisition ne peut porter que sur la partie non exploitée ou sur la partie en cours de dégradation mais après une mise en demeure notifiée ou avec accusé de réception, transmise au propriétaire ou à l'exploitant au moins avant six mois de réquisition proprement dite et restée sans suite.

La terre ainsi réquisitionnée peut être confiée à une autre personne qui en fait la demande et qui se propose de l'exploiter d'une façon rentable. Si aucune personne ne se présente, le District ou la Ville se charge de son entretien et son exploitation.

Sous-section 2 - De la confiscation des terres en cours de dégradation non exploitées

Art.75.- Toute terre rentrant dans l'une des catégories suivantes peut être confisquée

dans l'intérêt général, sauf motif légitime reconnu :

- 1° Les terres réquisitionnées en vertu de l'article 74 de cette Loi Organique et remises au propriétaire, mais celui-ci n'a pu honorer l'engagement stipulé à l'alinéa premier de l'article 78 de la présente Loi Organique ;
- 2° Les terres réquisitionnées qui, dans les six ans suivant la réquisition, n'ont pas fait l'objet d'une demande de remise ;
- 3° Les terres urbaines non exploitées pendant trois ans successifs.

Art.76.- La confiscation est prononcée par le Ministre ayant les Terres dans ses attributions, après concertation avec la Commission foncière au niveau national.

Art.77.- La décision de confiscation ne peut intervenir qu'après une mise en demeure notifiée et avec accusée réception qui doit être transmise au propriétaire au moins six mois à l'avance.

Lorsque le propriétaire ne peut être trouvé, la mise en demeure est notifiée à l'occupant de la terre pendant ce temps et affichée au bureau du District, de la Ville ou de la Ville de Kigali ainsi qu'au bureau de Secteur du lieu de ces terres dans un délai de six mois prévu à l'alinéa premier du présent article.

La mise en demeure précise sans équivoque les faits justifiant la mesure envisagée et la date à partir de laquelle le délaissement des terres a été constaté.

Sous-section 3 - De la remise des terres réquisitionnées

Art.78.- Le propriétaire de la terre réquisitionnée peut en demander la remise à sa disposition. Celle-ci lui est accordée s'il

prend, par écrit, l'engagement d'opérer son exploitation dans un délai n'allant pas au-delà d'une année après la remise ou lorsque cette exploitation est déjà en cours, et s'il s'engage d'en poursuivre l'exploitation de façon continue.

La décision de remise des terres réquisitionnées est prise en la même forme que la réquisition et autorisée par l'autorité ayant la compétence d'autoriser leurs réquisitions.

Art.79.- La demande de restitution d'une terre réquisitionnée ou l'engagement meilleur consécutif à une mise en demeure avant la confiscation doit être formulée par écrit et doit indiquer les nouvelles stratégies d'exploitation ainsi que les moyens dont dispose l'intéressé pour reprendre immédiatement l'exploitation et la poursuite d'une mise en valeur de façon continue.

Cette demande doit avoir été parvenue à l'auteur de la réquisition ou de la mise en demeure avant l'expiration du délai prévu aux articles 74 et 75 en cas de réquisition. Il en est de même avant que les six mois de la mise en demeure ne s'écoulent en cas de confiscation.

Art.80.- L'administration apprécie les propositions en fonction de l'emplacement des terres réquisitionnées ou pouvant être confisquées, et des motifs de chaque proposition. L'administration accepte la proposition si celle-ci lui paraît sérieuse ou la refuse dans le cas contraire.

Dans ce dernier cas, la décision prise précise les motifs de fait justifiant la mesure et mentionne la teneur des avis et conseils donnés et informe l'intéressé de ce qu'il peut la contester devant la juridiction compétente dans un délai de six mois.

Art.81.- La restitution des terres réquisitionnées ne donne droit à aucune indemnité.

Art.82.- Le transfert de l'usage du sol à un tiers fait l'objet d'une mention aux documents fonciers à peine d'inopposabilité aux tiers et au propriétaire.

Le retour du droit d'usage du sol à son propriétaire légitime se fait par l'autorité administrative, auteur de la réquisition après un délai qui n'est pas inférieur à trois années à compter du jour de la réquisition. Dans ce cas, les exploitations réalisées par l'occupant de la terre reviennent au propriétaire sans paiement d'indemnité. Toutefois, l'occupant de la terre reçoit au préalable un préavis de six mois avant sa remise au propriétaire.

Section 2 - Des sanctions pénales

Art.83.- Sans préjudice des peines plus graves prévues par le Code Pénal, est infligée une peine d'emprisonnement de cinq ans à dix ans et une amende de 100.000 à 1.000.000 FRW ou l'une de ces peines :

- 1° le conservateur des titres fonciers qui n'a pas respecté les règles relatives à la conservation et à la délivrance des titres fonciers ;
- 2° toute personne qui a utilisé de bon gré des titres fonciers volés, modifiés de mauvaise foi ou des titres qui contiennent des mauvaises mentions ;
- 3° toute personne qui a porté des altérations ou des modifications aux titres fonciers ;
- 4° tout témoin qui a fait de faux témoignages sur les faits commis ou prononcés
- 5° toute personne qui, de mauvaise foi, a donné au conservateur des titres fonciers une fausse identité et une fausse

capacité des parties concernées, en vue d'établir un titre foncier.

Art.84.- Une peine d'emprisonnement de six mois à deux ans et une amende de 100.000 à 5.000.000 FRW ou l'une de ces peines seulement sera infligée à toute personne qui aura contré aux dispositions de l'article 13 de la présente Loi Organique.

Art.85.- Une peine d'emprisonnement de sept jours à six mois et une amende de 20.000 à 100.000 FRW ou l'une de ses peines est infligée à toute personne qui a contré aux dispositions des articles 60 et 67 de la présente Loi Organique. Elle est en outre tenue de faire ce qu'elle n'a pas respecté.

Chapitre 7 - Dispositions transitoires et finales

Art.86.- L'institution coutumière « d'Ubukonde » telle que régie par l'édit n°530/1 du 26 mai 1961 relatif au régime foncier de « l'Ubukonde » dans les territoires de Gisenyi et Ruhengeri est abolie.

Les « Abagererwa » installés par l'« Umukonde » sur les terrains qu'ils exploitent sont considérés au même titre que les autres titulaires de droits fonciers coutumiers.

Art.87.- L'Etat a le devoir de trouver des terres à ceux qui ont été privés de leur droit à la propriété foncière.

Ces terres sont en général constituées de :

- 1° terres vacantes ;
- 2° terres en déshérence ;
- 3° terres faisant partie du domaine public ou privé de l'Etat ;

- 4° terres faisant partie du domaine public ou privé du District, de la Ville et de la Ville de Kigali ;
- 5° partage des propriétés foncières.

Sans préjudice de l'article 20 de la présente Loi Organique relatif à la superficie minimale ne pouvant être subdivisée, le partage des propriétés foncières pratiqué depuis l'an 1994 est reconnu par la présente Loi Organique. Les bénéficiaires de ce partage sont considérés de droit comme les autres propriétaires fonciers qui ont acquis leur propriété selon la coutume.

Le partage des propriétés foncières dont il est question dans le présent article ne donne droit à aucune indemnité prévue par la présente Loi Organique.

L'arrêté du Ministre ayant les Terres dans ses attributions détermine les modalités de partage des propriétés foncières.

Art.88.- Toutes les dispositions antérieures contraires à la présente Loi Organique sont abrogées.

Art.89.- La présente loi entre en vigueur le jour de sa publication dans le Journal Officiel de la République du Rwanda.