

Rwanda

Régime foncier

Loi n°2013-43 du 16 juin 2013

[NB - Loi n°43/2013 du 16 juin 2013 portant régime foncier au Rwanda]

Chapitre 1 - Dispositions générales

Art.1.- Objet de la présente loi

La présente loi détermine les modalités d'allocation, d'acquisition, d'usage et de gestion des terres au Rwanda.

Elle établit également les principes applicables aux droits reconnus sur l'ensemble des terres situées sur le territoire du Rwanda, ainsi que tous les droits qui s'unissent ou s'incorporent à la terre, que ce soit de façon naturelle ou artificielle.

Art.2.- Définitions des termes

Aux fins de la présente loi, les termes suivants sont définis de la manière suivante :

1° zones économiques spéciales : zone géographique délimitée, sécurisée physiquement, administrée par un seul organe et offrant des conditions favorables à l'investissement portant notamment sur la mise en place d'une réglementation économique plus libérale et plus simplifiée permettant aux entreprises de s'y établir et d'y opérer ;

2° écoulement de l'eau naturelle : l'eau s'écoulant sans aucune intervention humaine ;

3° marais (marécage) : surface plane entre les collines et montagnes caractérisée par une accumulation des eaux et une biodiversité, et où poussent le papyrus, le cyperus ou les végétaux de la même famille ;

4° consolidation de l'utilisation des terres : procédure qui consiste à mettre ensemble les portions de terre dans le but de gérer et utiliser la terre d'une façon efficiente et uniforme, afin de la rendre beaucoup plus productive ;

5° routes nationales : les routes internationales qui assurent la liaison entre le Rwanda et les pays limitrophes, les routes qui assurent la liaison entre les Districts ou un District et la Ville de Kigali ; les routes qui assurent la liaison avec les lieux d'importance touristiques et d'accès à des installations d'envergure nationale ou internationale comme les ports et les aéroports ;

6° routes de Districts et de la Ville de Kigali : les routes qui assurent une liaison entre les différents chefs-lieux de Secteurs d'un même District ou à l'intérieur d'un même Secteur ou des pistes rurales qui relient les routes de Districts aux centres de communautés rurales peuplés en agglomération ;

7° tenure foncière : système par lequel la terre est détenue. Elle décrit les droits, les responsabilités et les restrictions qui sont attachés au titulaire du droit foncier ;

8° don : le transfert d'une personne à une autre d'un droit foncier absolu sur une propriété dont le premier est titulaire ;

9° terre en déshérence : une terre dont personne ne réclame la succession. Elle est dévolue à l'Etat et tombe dans son domaine privé ;

10° terre vacante : une terre définitivement abandonnée par son propriétaire ;

11° pleine propriété foncière : système de tenure foncière qui confère un droit absolu au titulaire de droits fonciers ;

12° entités locales : entités administratives du Pays dotées de la personnalité juridique ;

13° gardiennage foncier : transfert temporaire, par l'Etat, du droit de jouissance à une tierce personne lorsque le titulaire du bail emphytéotique ou du droit de pleine propriété n'obéit pas aux directives et obligations relatives à l'utilisation de la terre ;

14° expropriation : action de l'Etat qui consiste à s'approprier les terres appartenant à des individus, pour cause d'utilité publique, dans les cas et les procédures établis par la loi et moyennant une indemnisation juste et préalable ;

15° agriculture et élevage : toutes les activités menées sur le sol ayant trait aux cultures et à l'élevage, aux forêts et aux pépinières ;

16° bail emphytéotique : contrat entre l'Etat et une personne en vertu de laquelle cette personne exploite la terre moyennant paiement d'une rente périodique convenue entre les parties ;

17° droit foncier : la faculté inaliénable d'une personne pour obtenir, posséder et utiliser la terre aussi longtemps que les activités exercées sur ces terres ne violent pas les droits inaliénables des autres ;

18° servitudes : le droit dont jouit une personne sur la propriété d'autrui dans certaines circonstances. La servitude est prévue par la loi ou établie de commun accord entre les parties ;

19° terre : la surface du globe terrestre identifiée par les limites spécifiques incluant l'espace au-dessus de cette portion de surface, les minerais qui sont en-dessous, la biodiversité ainsi que les constructions et les aménagements juridiques faits sur cette surface. En termes légaux, il s'agit d'une propriété immobilière permanente incluant les droits associés à la surface du globe terrestre à partir de son centre jusqu'à une distance infinie dans le ciel ;

20° autorité compétente : un ou plusieurs organes dotés de pouvoirs prévus par la loi ;

21° prescription : la procédure d'acquisition définitive ou de perte de droits sur une propriété en raison de l'expiration d'un certain délai prévu par la loi ;

22° sous-emphytéose : contrat entre le titulaire d'un bail et une autre personne en vertu duquel le dernier nommé exploite la terre du premier nommé moyennant paiement d'une somme convenue entre les deux parties ;

23° conservateur foncier : un officier public chargé du maintien et de la mise à jour de la base des données foncières ;

24° personne : une personne physique, des copropriétaires, une société commerciale, une association ou une organisation dotée de la personnalité juridique ;

25° bailleur : autorité détentrice des terres données en bail emphytéotique. Dans la présente loi, il s'agit de l'Etat, des établissements publics et des entités d'administration locale ;

26° étranger : une personne physique n'ayant pas la nationalité rwandaise, des copropriétaires, une société commerciale, une association ou une organisation dotée de la personnalité juridique de droit étranger ;

27° titre foncier : un document écrit confirmant les droits d'une personne sur une terre. Ce document est régi par les lois écrites et est délivré par l'autorité compétente. Il s'applique aussi bien au bail emphytéotique qu'à la pleine propriété foncière ou toute autre forme de tenure foncière légalement prévue ;

28° pâturage : une surface couverte d'herbes et d'une végétation variée destinée à faire paître le bétail.

Art.3.- Terre comme héritage commun

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 suprême 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 seul habilité à accorder les droits d'occupation et d'usage de la terre. Il a aussi le droit d'ordonner l'expropriation pour des fins d'intérêt général.

Art.4.- Droit égal sur la propriété foncière

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.

Le droit sur la propriété foncière d'un homme et d'une femme légalement mariés dépend du régime matrimonial qu'ils ont choisi.

Art.5.- Droit au bail emphytéotique

Toute personne titulaire de droits fonciers acquis 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.

Art.6.- Droit à la pleine propriété foncière

Tout citoyen rwandais a le droit de jouir du droit à la pleine propriété foncière sur les terres à usage résidentiel, industriel, commercial, social, culturel ou scientifique.

Le droit à la pleine propriété foncière s'applique seulement sur les terres où sont érigées des infrastructures ainsi que sur les terres environnantes strictement nécessaires.

Les copropriétaires, la société commerciale, l'association ou l'organisation dotées de la personnalité juridique ne peuvent acquérir le droit à la pleine propriété foncière que si au moins 51 % des parts sociales sont détenues par les citoyens rwandais, sauf pour les terres désignées comme Zones Economiques Spéciales.

Les modalités d'obtention du titre de pleine propriété foncière sont déterminées par Arrêté du Ministre ayant les terres dans ses attributions.

Art.7.- Surface maximale pour une pleine propriété foncière

La surface totale faisant l'objet de la demande de pleine propriété foncière ne peut pas dépasser 5 hectares.

Toutefois, le Ministre ayant les terres dans ses attributions, peut, pour des motifs raisonnables présentés par le demandeur, autoriser une pleine propriété foncière sur un espace de plus de 5 hectares.

Art.8.- Pleine propriété foncière au profit de l'Etat et des entités locales

Sans préjudice des dispositions des articles 6 et 7 de la présente loi, toutes les terres appartenant à l'Etat, développées ou non, qu'elles ressortent du domaine public ou du domaine privé, reçoivent la pleine propriété foncière. Cela s'applique également aux terres détenues par les établissements publics ainsi que des entités locales.

Chapitre 2 - Catégorisation des terres

Section 1 - Terres urbaines et terres rurales

Art.9.- Terres urbaines par opposition aux terres rurales

Les terres urbaines sont celles qui sont comprises dans les limites des circonscriptions urbaines établies par arrêté présidentiel.

Toutes les autres terres sont rurales.

Un arrêté présidentiel détermine d'autres terres considérées comme étant des terres urbaines.

Section 2 - Terres individuelles et terres publiques

Art.10.- Terres individuelles

Les terres individuelles privées comprennent les terres acquises en vertu de la coutume ou du droit écrit.

Ces terres sont soit concédées définitivement par les autorités compétentes, soit acquises par achat, don, héritage, succession, partage d'ascendant, échange ou partage.

La présente loi prévoit une égale protection des droits fonciers résultant des voies stipulées au paragraphe précédent.

Art.11.- Terres publiques

Les terres publiques consistent en des terres du domaine public et privé de l'Etat, les terres appartenant aux établissements publics et les terres des entités locales, relevant de leur domaine public ou privé.

L'Etat peut donner à un établissement public ou à une entité locale des terres destinées à son domaine public ou à son domaine privé.

Les établissements publics et les entités locales peuvent aussi acquérir des terres par achat ou par donation offert par une personne ou une association. Les terres ainsi acquises tombent dans le domaine public ou dans le domaine privé.

Art.12.- Terres du domaine public de l'Etat

Les terres du domaine public de l'Etat sont constituées aussi bien de toutes les terres affectées à un usage ou à un service public que des terres publiques réservées à la protection de l'environnement. Il s'agit :

- 1° des terres des lits des lacs, des rivières ainsi classés par arrêté du Ministre ayant les ressources naturelles en eaux dans ses attributions ;
- 2° des terres des bords des lacs et rivières jusqu'à une longueur déterminée par arrêté du Ministre ayant les ressources naturelles en eaux dans ses attributions, à partir du point le plus éloigné atteint par les crues successives, exception faite des inondations exceptionnelles ;
- 3° des terres abritant les sources et les points d'eau naturels, déterminées suivant l'arrêté du Ministre ayant les ressources naturelles en eaux dans ses attributions ;
- 4° des terres nationales destinées à la protection de l'environnement et constituées des forêts naturelles, des parcs nationaux, des marais protégés, des jardins publics de l'Etat et lieux touristiques ;
- 5° des îles ainsi classées par arrêté du Ministre ayant les terres dans ses attributions ;
- 6° des routes nationales et leurs emprises ;
- 7° des terres réservées aux activités et/ou infrastructures des services publics ;
- 8° des terres sur lesquelles sont érigés les sites mémoriaux du génocide commis contre les Tutsi au Rwanda.

Art.13.- Terres du domaine public des entités d'administration locale

Les terres du domaine public des entités d'administration locale dotées de la personnalité juridique sont les suivantes :

- 1° les terres réservées aux activités et infrastructures des entités d'administration locale ;
- 2° les routes des Districts ou de la Ville de Kigali ainsi que d'autres zones urbaines qui assurent la liaison entre les différents chefs-lieux des Secteurs d'un même District ou à l'intérieur d'un même Secteur ainsi que leurs emprises ;
- 3° les pistes rurales qui relient les routes de Districts aux centres de communautés rurales peuplés en agglomération ainsi que leurs emprises ;
- 4° les terres des cimetières publiques.

Art.14.- Terres du domaine privé de l'Etat

Les terres du domaine privé de l'Etat comprennent toutes les terres qui ne sont pas affectées à l'usage public ainsi que les terres qui n'appartiennent pas aux établissements publics et des entités locales ou celles qui n'appartiennent pas aux particuliers.

Les terres du domaine privé de l'Etat comprennent :

- 1° les terres vacantes ;
- 2° les terres en déshérence ;
- 3° les terres confisquées en vertu de la présente loi ;
- 4° les terres désaffectées conformément à la législation ;
- 5° les terres acquises par achat, donation ou expropriation pour cause d'utilité publique ;
- 6° les marais non protégés ;
- 7° les terres occupées par les forêts de l'Etat ;

- 8° les terres allouées aux expatriés dont le bail emphytéotique n'a pas été renouvelé conformément à la présente loi ;
- 9° les terres des cimetières particuliers.

La désaffectation du domaine public au domaine privé des terres définies à l'article 12 de la présente loi, du point 1° au point 5° se fait par voie de loi, tandis que du point 6° au point 7°, la désaffectation se fait par voie d'arrêté du Premier Ministre. Les terres visées au point 8° ne sont pas susceptibles de désaffectation.

Art.15.- Terres du domaine privé des entités locales

Les terres du domaine privé des entités locales consistent en :

- 1° des terres des entités locales non destinées au service public ;
- 2° des terres des entités locales anciennement affectées au service public mais qui ont été désaffectées conformément à la législation ;
- 3° des terres acquises par les entités locales par achat, donation ou expropriation pour cause d'utilité publique ;
- 4° des terres occupées par les forêts des entités locales ;
- 5° des terres confisquées conformément à la présente loi.

La désaffectation des terres du domaine public des entités locales à leur domaine privé se fait par arrêté du Ministre ayant les terres dans ses attributions sur proposition de l'entité locale compétente.

Art.16.- Terres des établissements publics

Les terres du domaine public des établissements publics sont celles qui sont réservées à leur service public.

Les terres du domaine privé des établissements publics se composent :

- 1° des terres non affectées au service public des établissements ;
- 2° des terres des établissements publics anciennement affectés au service public mais qui ont été désaffectées conformément à la loi ;
- 3° des terres acquises par les établissements publics par achat, don ou expropriation pour cause d'utilité publique ;
- 4° des terres occupées par les forêts des établissements publics.

La désaffectation des terres du domaine public des établissements publics à leur domaine privé se fait par voie d'arrêté du Ministre ayant les terres dans ses attributions sur proposition de l'Organe de tutelle.

Chapitre 3 - Administration et gestion des terres

Section 1 - Allocation, acquisition et bail emphytéotique

Art.17.- Allocation, acquisition des terres et bail emphytéotique

Sans préjudice des dispositions des articles 6 et 7 de la présente loi, les droits fonciers sont concédés par l'Etat sous forme de bail emphytéotique.

La durée du bail emphytéotique ne peut pas être inférieure à trois ans, ni être supérieure à quatre-vingt-dix-neuf, mais elle peut être renouvelable.

Les modalités d'allocation des terres et de bail emphytéotique, la durée ainsi que le renouvellement du bail emphytéotique sont déterminées par Arrêté Présidentiel.

L'allocation et l'acquisition des terres destinées à l'investissement sont basées sur un plan d'affaires approuvé par l'autorité compétente sur base de l'importance et la valeur de l'investissement.

L'allocation des terres du domaine privé de l'Etat aux fins d'investissement se fait à travers une concurrence ouverte au public, sauf exception autorisée par Arrêté du Premier Ministre et sur une terre bien définie.

Art.18.- Certification de l'allocation de terres

La certification de l'allocation de terres est prouvée par un certificat d'enregistrement foncier délivré par le Conservateur des titres fonciers.

En cas de perte ou de destruction du certificat d'enregistrement foncier, le Conservateur des titres fonciers en délivre un nouveau.

Un Arrêté Présidentiel détermine le fonctionnement ainsi que les compétences du Conservateur des titres fonciers.

Art.19.- Tenure foncière des marais

Les terres des marais appartiennent à l'Etat. Elles ne peuvent être définitivement allouées aux particuliers et personne ne peut se prévaloir de les avoir occupées pendant une longue période pour en justifier une possession définitive.

Néanmoins, elles peuvent être prêtées à une personne sur la base d'un contrat conclu de commun accord.

Un arrêté du Premier Ministre établit la liste des marais, leurs caractéristiques et leurs limites ainsi que les modalités de leur utilisation, aménagement et gestion pour un développement durable au profit de la population rwandaise.

Section 2 - Enregistrement foncier

Art.20.- Obligation de l'enregistrement foncier

L'enregistrement des terres qu'une personne détient est obligatoire.

Un arrêté du Ministre ayant les terres dans ses attributions détermine les modalités et procédures relatives à l'enregistrement foncier et à la perte de validité d'enregistrement foncier.

Section 3 - Cession des droits fonciers

Art.21.- Droit pour céder la terre

Sans préjudice des dispositions de la présente loi relative à la portion de terre qui ne peut être subdivisée, les droits fonciers peuvent être cédés à des tiers par voie de succession, donation, héritage, partage d'ascendant, location, vente, sous-emphytéose, échange, servitude, hypothèque ou toute autre transaction, conformément aux conditions et méthodes prévues par les lois et les règlements.

Art.22.- Consentement préalable à la cession des terres

Toute transaction sur les droits fonciers faite par le représentant de la famille requiert le consentement de tous les détenteurs de droits fonciers enregistrés. Les personnes dépourvues de la capacité pour poser des actes juridiques sont représentées conformément à la loi.

Le consentement est donné dans un document authentique signé ou sur lequel est apposée l'empreinte digitale des personnes concernées, devant le notaire compétent en matière foncière.

Section 4 - Droits fonciers des étrangers

Art.23.- Bail emphytéotique

Sans préjudice des dispositions des articles 6, 7 et 8 de la présente loi, les ressortissants étrangers bénéficient d'un bail emphytéotique sur les terres, acquises des personnes privées ou concédées par l'Etat, d'au maximum quarante-neuf ans, sur la base d'un plan d'aménagement et d'un plan d'investissement préalablement approuvé par les autorités compétentes. La période accordée est renouvelable.

Art.24.- Titre de pleine propriété basé sur la condition de réciprocité ou les conventions internationales

Un étranger peut bénéficier du titre de propriété foncière si cela est prévu par une convention internationale dont le Rwanda est signataire ou sous la condition de réciprocité découlant de conventions bilatérales.

Dans les Zones Economiques Spéciales, un étranger jouit des mêmes droits qu'un national et peut bénéficier du titre de pleine propriété foncière.

Section 5 - Sous-emphytéose pour la production agricole, forestière et animale

Art.25.- Sous-emphytéose

La présente loi reconnaît et protège les contrats de sous-emphytéose des terres affectées à l'exploitation agricole, à l'élevage et à l'exploitation forestière.

Un arrêté du Ministre ayant les terres dans ses attributions détermine les modalités du sous-bail emphytéotique dont question au présent article.

Art.26.- Authentification et enregistrement de la sous-emphytéose

La sous-emphytéose prévue à l'article 25 de la présente loi est conclue dans la forme authentique. Elle est enregistrée lorsqu'elle est de 5 ans ou plus. Lorsque la sous-emphytéose est conclue pour une période de moins de 5 ans, l'enregistrement est volontaire sur base de l'accord entre les deux parties.

Toutefois, tout contrat de sous-emphytéose conclu par un tuteur d'un enfant mineur ou de toute autre personne juridiquement incapable ne peut excéder une période de 5 ans.

Section 6 - Gestion de l'exploitation des terres

Art.27.- Planification de l'utilisation et de l'aménagement des terres

La gestion nationale des terres suit les dispositions de la loi portant planification de l'utilisation et d'aménagement des terres au Rwanda.

Tous les baux emphytéotiques ainsi que toutes les transactions foncières respectent les plans d'utilisation des terres des lieux où se trouvent ces dernières.

Art.28.- Modalités de protection, conservation et utilisation rationnelle des terres

Les modalités de protection, de conservation et d'utilisation rationnelle des terres sont déterminées par arrêté du Premier Ministre.

Art.29.- Terres des Zones Economiques Spéciales

Les Zones Economiques Spéciales sont régies par une loi spéciale.

Un arrêté présidentiel détermine le régime foncier des Zones Economiques Spéciales.

Art.30.- Consolidation de l'utilisation des terres

Aux fins de l'optimisation de la productivité, un arrêté du Ministre ayant l'Agriculture et l'Elevage dans ses attributions établit les procédures et les modalités de consolidation de l'utilisation des terres destinées à l'agriculture et l'élevage.

Il est interdit de subdiviser les terres destinées aux activités agricoles et d'élevage lorsque la subdivision aboutit à des morceaux de terre de moins d'un hectare pour chacun d'eux.

Les titulaires de droits fonciers sur les terres pour lesquelles la subdivision est interdite doivent former une structure légale d'utilisation commune des terres en question.

Section 7 - Institutions de gestion foncière

Art.31.- Institution nationale de l'enregistrement foncier et services de géo-information

L'enregistrement, la délivrance des titres fonciers et leur tenue, la gestion des terres ainsi que les services de géo-information rentrent dans les attributions de l'institution nationale compétente.

Art.32.- Bureau Foncier de District

Il est établi un Bureau Foncier au niveau du District dont la direction est assurée par le Chef du Bureau Foncier.

Un arrêté du Ministre ayant les terres dans ses attributions détermine les attributions, l'organisation et le fonctionnement du Bureau Foncier de District ainsi que les modalités de collaboration avec d'autres institutions publiques ayant les terres dans leurs attributions.

Le Chef du Bureau Foncier de District et tout autre agent désigné par arrêté présidentiel, remplissent les fonctions de notaire dans toutes les matières foncières conformément à la législation sur les actes notariés.

Le Bureau Foncier de District reçoit des instructions techniques de la part de l'institution nationale chargée de l'enregistrement et de la gestion des terres ainsi que des services de géo-information.

Art.33.- Comités Fonciers

Il est établi des Comités Fonciers chargés d'assurer le suivi de la mise en application des politiques de gestion et d'utilisation des terres.

Un arrêté du Ministre ayant les terres dans ses attributions détermine la structure, le fonctionnement, les attributions et la composition des Comités Fonciers ainsi que les niveaux administratifs de leurs opérations.

Chapitre 4 - Droits et obligations fonciers

Section 1 - Droits fonciers

Art.34.- Jouissance de tous les droits

Tout titulaire de droits fonciers jouit pleinement du droit d'exploiter sa terre conformément à la présente loi et aux autres lois.

L'Etat reconnaît à chacun le droit de posséder librement sa terre et protège les titulaires de droits fonciers d'en être dépossédé totalement ou partiellement, excepté dans le cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art.35.- Présomption que les réalisations faites sur la terre appartiennent au propriétaire

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.

Toutefois, cette disposition n'empêche pas qu'un tiers puisse avoir en propriété des constructions, des plantations ou autres ouvrages sur le terrain d'autrui conformément à la présente loi, aux autres lois ou aux conventions avec les titulaires des droits fonciers.

Lorsque les constructions ou les plantations ont été réalisées par un tiers sur des terres dont il n'a pas la propriété, le propriétaire foncier a le droit de demander que ce tiers les enlève, sans préjudice des dommages et intérêts pouvant résulter du préjudice subi.

Art.36.- Droits aux ressources naturelles

Les droits fonciers relatifs aux terres contenant des mines et des carrières appartiennent à l'occupant qui justifie d'une acquisition régulière conforme à la loi.

Les mines et les carrières ainsi classifiées appartiennent à l'Etat.

Section 2 - Obligations foncières

Art.37.- Conditions particulières pour la conservation et l'exploitation des terres

Les contrats avec l'Etat qui allouent des droits fonciers prévoient des conditions particulières, à remplir, relatives à la conservation et à la mise en valeur conformément à leur destination.

Art.38.- Servitudes

Le propriétaire foncier ne doit pas faire obstruction aux droits des autres. Dans ce cadre, il ne peut :

- 1° refuser le passage pour piétons à ses voisins au cas où ils n'ont pas d'autre choix. Au-delà du passage pour piétons, la servitude de passage est convenue entre les parties ;
- 2° empêcher l'écoulement naturel des eaux de source à travers sa propriété ;
- 3° s'opposer à ce que les tiers puisent de l'eau d'un puits se trouvant sur sa propriété à moins qu'il ne prouve que celui-ci a été creusé par ses moyens.

Art.39.- Obligation d'exploiter la terre d'une façon productive

Toute personne titulaire d'un droit foncier, est tenue de l'utiliser rationnellement tout en augmentant la valeur et de l'exploiter de façon productive conformément à sa nature et à sa destination.

Toute personne qui occupe les terres d'une autre, soit par un contrat avec le propriétaire, soit par gardiennage foncier dans les formes légales, est tenue de les entretenir et de les exploiter rationnellement.

Art.40.- Terres considérées comme rationnellement exploitées

Sont considérées comme étant rationnellement entretenues et exploitées de façon productive, les terres portant des cultures ou des infrastructures, des plantations de forêt, celles préparées pour la culture, celles mises en jachère pendant une période n'excédant pas trois ans, celles dont les cultures viennent d'être récoltées ainsi que les pâturages pour un nombre approprié de bétail détenu soit par des individus, soit des associations ou organisations dotées de la personnalité juridique.

Art.41.- Terres considérées comme irrationnellement exploitées

N'est pas considérée comme étant rationnellement entretenue et exploitée de façon productive :

- 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 (%2) de sa superficie ;
- 3° la terre à usage pastoral qui ne respecte pas les règlements en la matière ou qui n'est pas couverte de cultures fourragères sur au moins la moitié (%2) de sa superficie ;
- 4° la terre destinée aux constructions et/ou infrastructures, mais dont les développements ne sont pas réalisés pendant les délais prescrits par l'autorité compétente.

Art.42.- Interdiction d'entraver les activités souterraines et aériennes

Le propriétaire foncier ne peut s'opposer à ce qui se fait dans la partie souterraine ou aérienne de sa propriété foncière lorsque ces activités visent l'intérêt général.

Dans le cas où ces activités lui causent un préjudice, il doit recevoir une juste indemnisation.

Art.43.- Impôt foncier et frais administratifs fonciers

Tout propriétaire foncier titulaire d'un titre de pleine propriété doit payer l'impôt immobilier prévu à cet effet par la loi.

Tout propriétaire foncier titulaire d'un bail emphytéotique doit payer la taxe prévue à cet effet par arrêté présidentiel.

Art.44.- Résiliation du bail emphytéotique

Lorsque le détenteur d'un bail emphytéotique ne remplit plus les obligations contractuelles autres que celles stipulées à l'article 38 de la présente loi, le bailleur peut, sans autres formalités, résilier le contrat de bail, après une mise en demeure écrite de quinze jours ouvrables.

Chapitre 5 - Prescription

Art.45.- Application du Code civil

Sans préjudice des dispositions particulières prévues par la présente loi, les dispositions du Code civil relatives à la prescription sont également applicables en matière foncière.

Art.46.- Période de prescription

En matière foncière, la durée de la prescription est de trente ans. La prescription est constatée par une décision d'une juridiction compétente.

Art.47.- Occupation par des moyens frauduleux

Celui qui, par des moyens frauduleux, occupe les terres vacantes ou en déshérence ou les propriétés foncières d'autrui, ne peut pas invoquer le bénéfice de la prescription quand bien même cette personne occupe ces terres pour un temps allant au-delà de la période de prescription visée à l'article 46 de la présente loi.

Art.48.- Propriétés empruntées

La personne qui, au titre d'emprunt, occupe des terres appartenant à autrui, ne peut pas en disposer définitivement pour cause de prescription quel que soit le temps écoulé. Ces terres sont gérées par l'Etat conformément à la loi.

Art.49.- Absence de prescription entre les membres d'une même famille

Il ne peut y avoir de prescription entre les membres d'une même famille.

La famille dont question au présent article est déterminée par l'ordre de la succession tel que défini par la législation y relative.

Chapitre 6 - Sanctions pénales, mesures et sanctions administratives

Section 1 - Sanctions pénales

Art.50.- Application du Code pénal

Les infractions contre le régime foncier, tel qu'il est prévu par la présente loi sont punies conformément au Code pénal.

Section 2 - Mesures et sanctions administratives

Sous-section 1 - Disposition commune

Art.51.- Organe chargé de l'inspection d'utilisation des terres

L'administration du Secteur est chargée de s'assurer que les terres sont utilisées rationnellement et exploitées de façon productive.

Chaque année et ce au plus tard le 31 mars, l'administration du Secteur fait un rapport à l'administration du District sur l'inspection d'utilisation des terres individuelles, les terres du domaine concédées aux particuliers par l'Etat et par ses entités ainsi les terres du domaine privé de l'Etat et ses entités dotées de la personnalité juridique.

Après analyse desdits rapports, le District transmet au Ministre ayant les terres dans ses attributions une note de constatations ainsi que des recommandations.

Sous-section 2 - Mesure de réquisition des terres

Art.52.- Raisons pouvant mener à la réquisition des terres

S'il est constaté que les terres destinées à l'agriculture, à l'élevage ou aux forêts sont restées inexploitées pendant une période de trois années consécutives, sans raison valable, le Ministre ayant les terres dans ses attributions peut en ordonner la réquisition pour une période de trois années.

Cette période peut être renouvelée lorsque le titulaire des droits fonciers ne manifeste pas la volonté et l'aptitude à exploiter sa terre.

S'il est constaté que les terres sont dégradées ou que l'absence d'exploitation est source d'insécurité, le Ministre ayant les terres dans ses attributions peut en ordonner la réquisition sans tenir compte du délai prévu à l'alinéa premier du présent article.

Art.53.- Mise en demeure de réquisition foncière

La réquisition dont question à l'alinéa premier de l'article 52 est prononcée après qu'une mise en demeure écrite de quarante-cinq jours ouvrables a été donnée au titulaire des droits fonciers ou à la personne qui utilise la terre.

Art.54.- Gardiennage des terres réquisitionnées

La terre réquisitionnée peut être confiée à une autre personne, qui en fait la demande, et qui montre des aptitudes à la conserver efficacement et l'exploiter de façon productive.

Les conditions et les modalités pour confier l'exploitation d'une terre à une tierce personne sont déterminées par arrêté du Ministre ayant les terres dans ses attributions.

Art.55.- Terres du domaine privé de l'Etat ou de ses organes dégradées ou inexploitées

Lorsqu'une terre déjà dégradée, sur le point d'être dégradée ou inexploitée ressort du domaine privé de l'Etat ou d'autres institutions publiques, elle est confiée temporairement à une personne disposée à la rendre productive pour une période n'excédant pas cinq années.

L'institution qui gère la terre procède à sa concession sur base d'un plan d'affaires et peut également renouveler cette période sur accord des deux parties.

Cependant, l'institution publique qui gère la terre, peut, prématurément mettre fin à la concession temporaire, après versement d'une compensation convenue déterminée sur base des développements opérés sur la terre.

Sous-section 3 - Repossession des terres réquisitionnées

Art.56.- Droit de demander la repossession des terres réquisitionnées

Le propriétaire de la terre réquisitionnée, conformément à l'article 52 de la présente loi, peut en demander la repossession à l'issue de la période d'assignation à une tierce personne. La demande en repossession est adressée à l'autorité de réquisition.

La repossession de la terre n'est accordée que si le propriétaire s'engage, par écrit, à l'utiliser de façon efficiente et à l'exploiter de façon productive dans un délai ne dépassant pas une année suivant la repossession.

Toutefois, aucune compensation n'est accordée au moment de la repossession de la terre antérieurement réquisitionnée.

Art.57.- Evaluation de la requête en repossession

La requête en repossesion doit être transmise au Ministre ayant les terres dans ses attributions accompagnée par un document de nouvelles stratégies pour une exploitation rationnelle.

En cas de rejet de la demande en repossesion, le Ministre ayant les terres dans ses attributions communique au demandeur les raisons du rejet dans un délai maximum de trente jours ouvrables suivant l'introduction de sa demande. Il est en outre informé des corrections à opérer.

Le demandeur non satisfait des raisons de cette décision saisit une juridiction compétente.

Sous-Section 4 - Confiscation des terres

Art.58.- Terres susceptibles d'être confisquées

Toute terre rentrant dans l'une des catégories suivantes peut être confisquée :

- 1° les terres réquisitionnées en vertu de l'article 52 de la présente loi et remises au propriétaire, mais celui-ci n'a pu honorer l'engagement stipulé à l'article 56 de la présente loi ;
- 2° les terres réquisitionnées pendant une période de moins de trente ans et dont le titulaire des droits fonciers n'a pas réclamé la repossesion ;
- 3° les terres des zones urbaines dotées d'un plan de lotissement approuvé par l'autorité compétente non exploitées pendant trois ans successifs ;
- 4° les terres des agglomérations rurales ainsi que celles des pôles de développement dotées d'un plan de lotissement approuvé par l'autorité compétente non exploitées pendant trois ans successifs ;
- 5° les terres dont le contrat de bail emphytéotique a été résilié tel que le prévoit l'article 44 de la présente loi.

Les terres stipulées aux points 1°, 3° et 4° du présent article ne peuvent pas être confisquées lorsqu'il y a un motif valable justifiant la non utilisation.

Art.59.- Autorité compétente pour confisquer la terre

Le Ministre ayant les terres dans ses attributions a le pouvoir de confisquer les terres stipulées aux points 1° et 2° de l'article 58 de la présente loi.

Les terres stipulées aux points 3°, 4° et 5° de l'article 58 de la présente loi sont confisquées par l'autorité ayant délivré le titre foncier, sur demande de l'Administration du District du lieu où se trouve cette terre.

Art.60.- Mise en demeure écrite

La décision de confisquer une terre au titulaire des droits fonciers ne peut être prise sans mise en demeure préalable et écrite de quatre-vingt-dix jours comptés à partir de la date de sa réception par la personne concernée.

Lorsque le titulaire des droits fonciers ne peut être trouvé, la mise en demeure écrite est remise à l'utilisateur de la terre et copie en est affichée pendant quatre-vingt-dix jours, comptés à partir de la date du dernier affichage, au tableau d'affichage de District, de Secteur et de Cellule où la terre est localisée. La mise en demeure est également affichée dans des lieux publics se trouvant dans la Cellule où est localisée la terre et également publiée dans les journaux agréés par l'Etat.

Art.61.- Indication des raisons pour la confiscation

La décision de confisquer la terre en indique les raisons conformément à la loi.

Cette décision doit mentionner également le jour où le manquement à l'exploitation a été communiqué au titulaire des droits fonciers.

Sous-section 6 - Sanction d'amende administrative

Art.62.- Sanction relative aux violations délibérées des règles relatives à l'émission et la délivrance des titres fonciers ainsi que la tenue du registre foncier

Sera sanctionné d'une amende administrative de 100.000 à 1.000.000 de francs rwandais, le Conservateur des Titres Fonciers ou tout autre officier public qui, de façon délibérée, viole les règles relatives à l'émission et la délivrance de titres fonciers ainsi que la tenue du registre foncier.

Art.63.- Organe chargé de l'exécution de la sanction de l'amende administrative

L'autorité hiérarchique de l'agent public dont question à l'article 62 de la présente loi dispose du pouvoir d'ordonner que l'amende administrative soit payée dans le Trésor Public, dans le délai prescrit.

Chapitre 7 - Dispositions diverses, transitoires et finales

Art.64.- Evaluation foncière

La profession d'évaluation de la propriété foncière ainsi que les modalités d'exercice sont définies par la législation y relative.

Art.65.- Arpentage

La profession d'arpentage et de démarcation foncier ainsi que les modalités d'exercice sont définies par la législation en la matière.

Art.66.- Droits fonciers des Abagererwa

Les personnes qui ont reçu les terres des « Abakonde » conformément à l'édit n°530/1 du 26 Mai 1961 relatif au régime foncier de l'ubukonde dans les territoires de Kisenyi et

Ruhengeri ; sont considérées au même titre que les occupants coutumiers à partir du 15 Septembre 2005.

Art.67.- Devoir d'assister les personnes à acquérir la terre

L'Etat a le devoir de trouver des terres à ceux qui ont été privés de leur droit à la propriété foncière pour des raisons historiques.

Art.68.- Partage des terres

Le partage des terres opéré entre 1994 et le 30 Juin 2012, date à laquelle le premier enregistrement a pris fin, est reconnu et légitimé par la législation. Les bénéficiaires de ce partage des terres sont considérés comme occupants coutumiers.

Toute personne éligible pour le partage des terres au moment où celui-ci était reconnu par la loi, mais qui n'a pu bénéficier du partage car elle ne se trouvait pas dans le Pays, peut demander d'être réinstallée par l'Etat. Sa demande est adressée à l'autorité du District dans lequel se trouvait sa terre.

Le partage des terres n'ouvre droit à aucune compensation.

Art.69.- Terres susceptibles d'être allouées

Les terres susceptibles d'être allouées à ceux qui ont été privés de leur droit à la propriété foncière pour des raisons historiques sont :

- 1° des terres en déshérence ;
- 2° des terres du domaine privé de l'Etat ;
- 3° des terres du domaine privé des établissements publics ;
- 4° des terres du domaine privé des entités locales.

Art.70.- Reconnaissance des cessions gratuites

La présente loi reconnaît les cessions gratuites accordées par l'Etat comme un droit d'occupation et d'exploitation limité.

Néanmoins, aux fins de l'enregistrement foncier, de tels droits sont convertis en bail emphytéotique, après avoir vérifié que les conditions y attachées ont été respectées.

Art.71.- Sort des droits de pleine propriété antérieurs

Tout détenteur légitime de droits de pleine propriété foncière avant l'entrée en vigueur de la présente loi en demeure titulaire.

Art.72.- Validité des actes posés avant la publication de la présente loi

Les actes passés en application de la Loi Organique n°08/2008 du 14/07/2005 relatif au régime foncier, avant la publication de la présente loi au Journal Officiel de la République du Rwanda, restent valables.

Art.73.- Disposition transitoire

Aussi longtemps qu'ils ne sont pas modifiés, les lois, Arrêtés et règlements d'application de la loi organique n°08/2008 du 14/07/2005 relatif au régime foncier restent d'application dans toutes leurs dispositions non contraires à la présente loi.

Art.74.- Initiation, examen et adoption de la présente loi

La présente loi a été initiée en Anglais, elle a été examinée et adoptée en Kinyarwanda.

Art.75.- Disposition abrogatoire

Le Décret du Roi-Souverain du 14 septembre 1886 relatif au régime foncier et à l'enregistrement des terres, tel que modifié et complété à ce jour ;

Le Décret du Roi-Souverain du 9 Août 1893 relatif à la vente et à la location des biens domaniaux ;

Le Décret du 30 mai 1922 relatifs aux actes authentiques et notariés ainsi qu'aux titres fonciers ;

Le Décret du 26 avril 1932 relatif aux conditions du remplacement des contrats d'occupation provisoire par des contrats d'emphytéose ;

Le Décret du 26 avril 1932 relatif aux terres et à l'application des obligations médicales d'ordre conventionnel ;

Le Décret du 24 janvier 1943 relatif aux cessions et concessions gratuites aux associations scientifiques et religieuses et établissements d'utilité publique ;

Le Décret du 12 juin 1951 relatif à l'occupation illégale des terres ;

Le Décret du 21 avril 1953 garantissant la destination et le droit de reprise des terres cédées par les autorités du Rwanda [-Urundi] ;

Le Décret du 14 février 1956 relatif aux droits d'enregistrement en matière foncière ;

Le Décret du 11 juillet 1960 relatif au régime foncier ;

L'Edit n°530/1 du 26 mai 1961 relatif au régime foncier de l'ubukonde dans les territoires de Kisenyi et Ruhengeri ;

Le Décret-loi n°09/76 du 4 mars 1976 portant sur l'achat et la vente de droits coutumiers sur les terres ou des droits d'occupation du sol ;

Ainsi que toutes les dispositions légales antérieures contraires à la présente loi, sont abrogées.

Art.76.- Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le jour de sa publication au Journal Officiel de la République du Rwanda.