

REPUBLIQUE DU BURUNDI



CABINET DU PRESIDENT

LOI N°1/13 DU 9 AOUT 2011 PORTANT REVISION DU CODE FONCIER DU BURUNDI

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Vu la Constitution de la République du Burundi ;

Vu la Loi n°1/010 du 30 juin 2000 portant Code de l'Environnement de la République du Burundi ;

Vu la Loi n° 1/013 du 18 juillet 2000 portant Réforme du Code de la Nationalité ;

Vu la Loi n°1/10 du 23 mars 2006 portant Adhésion par la République du Burundi à la Convention Internationale pour la Protection des Végétaux, signée à Rome le 6 décembre 1951 et révisée en novembre 1997 ;

Vu la Loi n° 1/40 du 30 décembre 2006 portant Ratification par la République du Burundi du Traité relatif à la conservation et la gestion des écosystèmes forestiers d'Afrique Centrale et instituant la Commission des Forêts d'Afrique Centrale (COMIFAC) ;

Vu le Décret-loi n°1/138 du 17 juillet 1976 portant Code Minier et Pétrolier ;

Vu le Décret-loi n° 1/02 du 25 mars 1985 portant Code Forestier de la République du Burundi ;

Vu le Décret-loi n°1/41 du 26 novembre 1992 portant Institution et Organisation du domaine public hydraulique ;

Revu la Loi n°1/008 du 1^{er} septembre 1986 portant Code Foncier du Burundi;

Le Conseil des Ministres ayant délibéré ;

L'Assemblée Nationale et le Sénat ayant adopté ;

PROMULGUE :

TITRE PREMIER : DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 :

Le présent Code fixe les règles qui déterminent les droits fonciers reconnus ou pouvant être 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, soit artificiellement.

L'ensemble des terres situées sur le territoire national constitue le patrimoine foncier national.

Des lois particulières régissent certains aspects de l'activité immobilière tels que l'urbanisme, la promotion immobilière et les professions immobilières.

Des lois particulières déterminent également les régimes respectifs des forêts, des espaces protégés, de l'eau ainsi que des substances minières et pétrolières.

La conservation et la protection du sol sont régies par la réglementation sur l'environnement.

Article 2 :

Le patrimoine foncier national comprend :

- 1° les terres relevant du domaine public de l'Etat et de celui des autres personnes publiques ;
- 2° les terres relevant du domaine privé de l'Etat et de celui des autres personnes publiques ;
- 3° les terres des personnes privées, physiques ou morales.

Certaines de ces terres peuvent être soumises à un régime juridique de protection particulier, notamment les terres relevant des aires protégées.

Article 3 :

Les terres relevant du domaine public sont soumises aux règles de la gestion domaniale.

Les terres relevant du domaine privé et les terres des personnes privées relèvent de la gestion foncière de droit commun.

Article 4 :

Les terres, domaniales ou non, sont urbaines ou rurales selon la distinction opérée à l'alinéa suivant.

Sont urbaines les terres comprises dans le périmètre des circonscriptions déclarées urbaines par décret. Toutes les autres terres sont rurales.



Article 5 :

Est foncier au sens du présent Code, tout droit réel s'exerçant sur un immeuble bâti ou non bâti à savoir la propriété, l'emphytéose, l'usufruit, l'usage et l'habitation, les servitudes et l'hypothèque.

Article 6:

Les immeubles le sont soit par nature, soit par incorporation, soit par destination.

Article 7:

Sont immeubles par nature le sol, le sous-sol et les eaux.

Article 8 :

Sont immeubles par incorporation :

- 1° les bâtiments et leurs accessoires nécessaires, tels que les tuyaux servant à la conduite des eaux, de la vapeur ou du gaz et les fils conducteurs de l'électricité ;
- 2° toutes constructions inhérentes au sol;
- 3° les arbres et plantes quelconques tant qu'ils ne sont pas détachés du sol ;
- 4° les fruits et récoltes, tant qu'ils n'ont pas d'existence séparée.

Article 9 :

Sont immeubles par destination les objets mobiliers placés par leur propriétaire dans un immeuble qui lui appartient ou sur lequel il exerce un droit réel immobilier qui est de nature à lui permettre d'user ou de jouir de l'immeuble, soit pour les nécessités de l'exploitation dudit immeuble, soit à perpétuelle demeure pour son utilité ou son agrément.

Tels sont :

- 1° les animaux attachés à la culture ou à l'exploitation agricole, les instruments et ustensiles aratoires, les animaux, machines, ustensiles et autres objets nécessaires à l'exploitation industrielle ou commerciale ;
- 2° les objets attachés par un travail de maçonnerie quelconque, ceux qui ne peuvent être détachés sans être fracturés ou détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie de l'immeuble à laquelle ils sont attachés, les glaces, tableaux et autres ornements lorsque l'intention du propriétaire de les laisser à perpétuelle demeure résulte clairement de leurs dimensions et de leur agencement dans l'immeuble. L'immobilisation par destination qui est l'œuvre du titulaire d'un droit réel, s'effectue dans les limites de ce droit et prend fin lorsque celui-ci vient à expiration.

M7

JP

Article 10 :

Indépendamment de la classification figurant à l'article 4, les terres sont dites à usage résidentiel, industriel, commercial, agricole, d'élevage ou autre, selon l'usage qu'en fait l'occupant.

Toutefois, cet usage peut être imposé par l'autorité publique, en application des dispositions relatives à l'aménagement du territoire, à la mise en valeur et au maintien de l'affectation des terres cédées ou concédées.

Article 11 :

La propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous.

Elle emporte celle du sous-sol, sous réserve des dispositions législatives et réglementaires applicables à l'environnement et aux ressources minières et en hydrocarbures que celui-ci pourrait contenir.

Il en va de même des ressources en eaux souterraines qui demeurent soumises aux dispositions législatives régissant le domaine public hydraulique.

Article 12 :

Toute personne physique ou morale peut jouir, sans discrimination aucune, de tous les droits définis par le présent Code et les exercer librement, sous réserve du respect des droits d'autrui et des restrictions résultant de la loi.

Article 13 :

Sous réserve de réciprocité, les personnes physiques ou morales étrangères jouissent des mêmes droits et protections que les nationaux; elles peuvent notamment bénéficier de cessions ou de concessions de terres domaniales telles que définies et organisées par la présente loi.

Néanmoins, elles ne peuvent obtenir de cession foncière en pleine propriété que pour un usage industriel, agro-industriel, commercial, social, culturel, scientifique ou résidentiel.

En cas de non mise en valeur pendant cinq ans de la propriété cédée ou concédée, le contrat de cession ou de concession est résilié. Les modalités d'application du présent alinéa sont déterminées par voie réglementaire.

Les terres à usage agricole ou d'élevage ne peuvent faire l'objet de cessions en pleine propriété pour les personnes physiques ou morales étrangères.

Article 14 :

Les dispositions de l'article précédent ne font pas obstacle, sous réserve de réciprocité, à l'application de règles plus favorables qui sont ou seront prévues, en faveur des personnes physiques ou morales étrangères par des conventions internationales bilatérales ou multilatérales auxquelles le Burundi est partie.

De même, en l'absence de toute convention internationale, les étrangers ne peuvent invoquer les dispositions du présent Code lorsque l'Etat dont ils ont la nationalité applique aux Burundais y résidant des règles moins favorables.

Article 15 :

Pour l'application des dispositions du présent Code, est considérée comme étrangère toute personne physique n'ayant pas la nationalité burundaise au sens du Code de la nationalité burundaise.

Est également considérée comme étrangère, toute personne morale entrant dans l'une des deux catégories suivantes :

- 1° les personnes morales qui ne sont pas constituées selon la loi burundaise ou pour celles constituées selon la loi burundaise dont le capital est majoritairement détenu par des étrangers ;
- 2° les associations d'étrangers ou constituées principalement d'étrangers.

TITRE II. DES DROITS FONCIERS

CHAPITRE I : DE LA PROPRIETE FONCIERE

Section 1 : Des attributs de la propriété foncière

Article 16 :

La propriété foncière est le droit d'user, de jouir et de disposer d'un fonds d'une manière absolue et exclusive, sauf restrictions résultant de la loi et des droits réels appartenant à autrui.

Article 17 :

Sous réserve des dispositions de l'article 11 du présent Code, la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

Néanmoins, le propriétaire ne peut s'opposer à ce qui se fait à une telle hauteur ou à une telle profondeur que s'il a un intérêt à l'empêcher.

Article 18 :

La propriété d'un fonds donne droit sur tous ses produits. Ceux-ci continuent d'appartenir, même après séparation, au propriétaire du fonds, à moins qu'il n'en soit disposé autrement par la loi.

Article 19 :

La propriété d'un fonds donne droit sur tout ce qui s'y unit et s'y incorpore, soit naturellement, soit artificiellement.

Le propriétaire du fonds qui a fait des constructions, ouvrages ou plantations avec des matériaux ou des végétaux qui ne lui appartenaient pas, en paye la valeur, avec dommages-intérêts s'il y a lieu. L'ancien propriétaire des matériaux ou des végétaux n'a pas le droit de les enlever.



Article 20 :

Les constructions, ouvrages ou plantations réalisés sur un fonds appartenant à autrui par un possesseur de bonne foi avec ses propres matériaux ou végétaux appartiennent au propriétaire du fonds.

Pendant la période de possession, si le possesseur est de bonne foi, le propriétaire ne peut en exiger la suppression. A l'issue de la période de la possession, le propriétaire doit rembourser au possesseur soit la valeur des matériaux ou des végétaux et le prix de la main-d'œuvre, soit la plus-value qui en est résulté pour le fonds.

Si celui qui a fait les travaux est un possesseur de mauvaise foi ou un détenteur précaire, le propriétaire peut, soit exiger la suppression des constructions, ouvrages ou plantations aux frais de leur auteur et des dommages-intérêts, s'il y a lieu, soit rembourser la dépense ou la plus-value tel que stipulé à l'alinéa précédent.

Article 21 :

Lorsque le propriétaire d'un fonds, en y érigeant une construction ou un autre ouvrage ou en y mettant des plantations a empiété de bonne foi sur le fonds du voisin, celui-ci ne peut en exiger la suppression si le dommage qu'il éprouve est notablement inférieur à celui que l'auteur de l'empiètement subirait par suite de la destruction.

En ce cas, le résultat de l'empiètement revient à son auteur moyennant une indemnité à payer au voisin.

Si l'empiètement a eu lieu de mauvaise foi, le propriétaire du fonds envahi peut exiger de l'auteur de l'empiètement de remettre les choses dans leur état initial avec dommages-intérêts, le cas échéant.

Article 22 :

Celui qui acquiert de bonne foi un immeuble et en jouit d'une manière paisible, continue, publique et non équivoque pendant trente ans, en acquiert la propriété par prescription.

Est réputé avoir acquis de bonne foi un immeuble quiconque a la croyance erronée mais non fautive en l'existence d'un droit foncier de la personne qui lui a cédé ledit immeuble.

La bonne foi est toujours présumée et c'est à celui qui allègue la mauvaise foi de la prouver.

La détention précaire pour autrui ne peut servir de base à cette prescription.

Section 2 : De la copropriété foncière

Article 23 :

Sans préjudice des conventions particulières qui régleraient autrement l'usage, la jouissance et l'administration des biens indivis, la copropriété foncière est réglée par les dispositions qui suivent.

Article 24 :

Si un fonds appartient à plusieurs personnes pour des parts indivises égales ou inégales, chacun des copropriétaires peut en user intégralement, mais en se conformant à sa destination et pourvu qu'il ne mette pas obstacle à son usage par les autres.

Les fruits du fonds se partagent dans la mesure du droit de chacun. Chaque copropriétaire peut faire les actes d'administration courante, tels que les réparations d'entretien et les travaux de culture.

Les charges sont supportées par chacun proportionnellement à sa part.

Aucun des copropriétaires ne peut, sans le consentement des autres, changer la destination du fonds, ni le grever de droits réels au-delà de sa part indivise.

Article 25 :

Chacun des copropriétaires peut toujours demander le partage nonobstant toute convention ou prohibition contraire. Les copropriétaires peuvent cependant convenir de rester dans l'indivision pendant un temps déterminé.

Article 26 :

L'article 25 ne s'applique pas aux clôtures mitoyennes, ni aux puits, citernes, cours, passages et chemins dépendant de plusieurs fonds.

Article 27 :

Les immeubles indivis qui sont affectés, à titre d'accessoire et pour l'usage commun, à plusieurs fonds distincts appartenant à des propriétaires différents ne sont pas sujets à partage.

Ils ne peuvent être aliénés, grevés de droits réels ou saisis qu'avec le fonds dont ils sont l'accessoire. Les charges de cette propriété et notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection sont répartis en proportion de la valeur des fonds principaux.

Il est loisible à chacun des copropriétaires, dans le cas prévu aux alinéas précédents, de modifier à ses frais le fonds commun pourvu qu'il ne change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

Article 28 :

Lorsque les diverses parties d'un immeuble appartiennent à des propriétaires distincts, les choses affectées à ses diverses parties, pour l'usage commun, tels que sol, fondations, gros murs, toits, cours, puits, corridors, escaliers, ascenseurs, canalisations et tous autres, sont réputées communes.

Article 29 :

Les règles particulières à la copropriété entre héritiers, entre époux ou entre associés sont établies par des lois spécifiques.

M7

JP

Section 3 : De la mitoyenneté

Article 30 :

La mitoyenneté est une forme particulière de copropriété portant sur un bien foncier séparant deux fonds contigus appartenant à deux propriétaires distincts.

Le bien foncier dont il est question ci-dessus peut être notamment un mur, une haie, une palissade ou un fossé.

Article 31 :

Les fruits et les charges de la clôture mitoyenne se partagent dans la mesure du droit de chacun.

Cependant, hors les cas prévus expressément par la loi, chacun des copropriétaires peut se dispenser de contribuer aux réparations ou aux reconstructions en cédant le droit de mitoyenneté, pourvu que le mur mitoyen ne soutienne pas un bâtiment qui lui appartient.

La cession est réalisée par la mention qui en est faite sur les titres ou certificats fonciers.

Article 32 :

Celui des voisins qui modifie la clôture mitoyenne, soit pour la reconstruire ou l'exhausser, soit à toute autre fin, est responsable de tous dommages causés par son ouvrage qui excèdent les inconvénients normaux du voisinage.

Tout voisin a la faculté de s'opposer à la réalisation de tout nouvel ouvrage qui nuit à ses droits et peut réclamer des dommages-intérêts à raison des dégâts ou du préjudice causés.

Article 33 :

L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou une quelconque ouverture de quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

Article 34 :

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement le fonds d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours à fer maillé ou des fenêtres à verre dormant.

Article 35:

Tout propriétaire peut faire bâtir un ouvrage contre un mur mitoyen et y faire placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur, sans préjudice du droit qu'a le voisin de faire réduire la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudrait lui-même asseoir des poutres dans le même lieu ou y adosser un autre ouvrage.

M

g

Article 36 :

Tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen. Si le mur n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut le faire exhausser doit le faire reconstruire en entier à ses frais et l'excédent d'épaisseur doit se faire de son côté.

Dans ce cas, la construction ou partie de construction nouvelle n'est mitoyenne que jusqu'à la hauteur de l'ancien mur commun et à concurrence de son épaisseur.

Article 37 :

Le voisin qui n'a pas contribué à l'exhaussement peut en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié de la valeur de la construction nouvelle et du sol fourni pour l'excédent d'épaisseur.

Article 38 :

Tout propriétaire dont le fonds est contigu à un mur appartenant à autrui a la faculté de le rendre mitoyen, en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de la valeur de la partie qu'il veut rendre mitoyenne ainsi que la moitié de la valeur du sol sur lequel elle est bâtie.

Cette faculté est cependant refusée au propriétaire qui a cédé son droit de mitoyenneté.

Article 39 :

Si le fonds est tenu à bail ou en occupation provisoire, la mitoyenneté peut être acquise pour le propriétaire du fonds par le preneur ou l'occupant ayant un droit actuel ou conditionnel à devenir propriétaire.

Lorsque le fonds n'est pas cédé en propriété à l'acquéreur de la mitoyenneté, une indemnité égale à la valeur du bien acquis est due à ce dernier à l'expiration du droit en vertu duquel il occupe le fonds.

A l'égard des biens ainsi acquis, le preneur ou l'occupant exerce les mêmes droits et supporte les mêmes charges que ceux qu'il exerce et supporte à l'égard du fonds lui-même.

Article 40 :

Dans le cas visé à l'article 39, l'acquisition n'a lieu que de l'accord du propriétaire du fonds. Toutefois, celui-ci ne peut refuser son consentement que si l'acquisition est de nature à lui porter préjudice.

Article 41 :

Si le fonds est grevé d'un droit d'emphytéose ou d'usufruit, la mitoyenneté peut être acquise par l'emphytéote ou l'usufruitier. A l'expiration desdits droits, elle reste attachée au fonds, sans qu'aucune indemnité ne soit due de ce chef par le propriétaire.

Article 42 :

Dans les villes et les centres urbains déclarés tels par l'autorité compétente, tout propriétaire est tenu de subir l'empiètement nécessaire à l'érection d'un mur ou d'une clôture sur la limite qui sépare les cours, jardins et passages attenants à des bâtiments.



Article 43 :

Dans les lieux déterminés à l'article 42, tout propriétaire peut contraindre son voisin à contribuer aux constructions et réparations des clôtures séparatives.

Le propriétaire à qui la construction est demandée et qui, après mise en demeure, néglige d'y satisfaire, peut être contraint d'acquérir la mitoyenneté de la clôture qui serait élevée par le voisin diligent.

La forme et la hauteur des clôtures sont fixées par des règlements particuliers ou les usages du lieu.

CHAPITRE II. DE L'EMPHYTEOSE

Article 44 :

L'emphytéose est le droit d'avoir pour une durée déterminée, la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, à la charge de le mettre en valeur, de l'entretenir et de payer au propriétaire une redevance en nature ou en argent comme convenu.

Elle ne peut être établie pour un terme inférieur à dix huit ans. Si elle est consentie pour un délai plus court, elle est réputée nulle.

Elle ne peut non plus être consentie pour un délai excédant cinquante ans. Si elle est consentie pour un délai plus long, elle est de plein droit réduite à ce terme.

Article 45 :

Sous réserve de dispositions contraires résultant de lois particulières, l'emphytéote a droit à tous les produits du fonds. Il a l'exclusivité des droits de chasse et de pêche.

Il peut abattre les arbres pour les constructions et les améliorations qu'il y entreprend.

Il peut en exploiter les bois, à charge de les aménager en taillis, comme un bon propriétaire ou de faire des plantations pour les remplacer utilement.

Il peut en changer la destination ou la nature, pour en augmenter la valeur, moyennant l'accord du propriétaire pour le privé, de l'autorité compétente, sur avis favorable de la Commission Foncière Nationale, pour les terres domaniales.

Article 46 :

Si le bail emphytéotique porte sur une terre relevant du domaine privé de l'Etat et que cette dernière renferme des mines exploitées à ciel ouvert, des tourbières ou carrières, l'emphytéote peut en profiter dans les limites fixées par le bail et la législation.

En l'absence de toute stipulation, l'emphytéote ne peut jouir que du fonds et non des matières enfermées dans le tréfonds.

Article 47 :

Si le bail emphytéotique porte sur une terre appropriée et que le fonds renferme un gîte de pierres ou d'argiles rentrant dans la catégorie des dépôts considérés comme carrière ou tourbière par la législation minière, l'emphytéote ne peut nullement les extraire.

Article 48 :

Si le fonds renferme un amas de pierres ou un dépôt d'argiles d'importance négligeable ne rentrant pas dans la catégorie des carrières ou des tourbières faisant partie du domaine privé de l'Etat, l'emphytéote peut les extraire en tant que produits du fonds, objet de l'emphytéose.

Article 49 :

Les dispositions des articles 46, 47 et 48 s'appliquent sous réserve de la législation minière.

Article 50 :

L'emphytéote peut hypothéquer uniquement les fruits de son emphytéose pour la durée de sa jouissance.

Article 51 :

L'emphytéote est tenu des réparations de toute espèce, même des bâtiments qu'il a construits sans y être astreint.

Si un tiers commet quelque usurpation portant atteinte au droit du propriétaire, l'emphytéote est tenu de la dénoncer à celui-ci.

Article 52 :

L'emphytéote ne peut réclamer aucune remise de la redevance pour cause de perte partielle du fonds, ni pour cause de stérilité ou de privation de toute récolte à la suite de cas fortuit.

Article 53 :

L'emphytéote ne peut se libérer des charges inhérentes à son droit par le délaissement du fonds.

Toutefois, lorsque la destruction par cas fortuit de ses plantations ou d'autres travaux qui avaient mis le fonds en valeur empêche qu'il en retire encore des revenus suffisants pour s'acquitter de la redevance, l'emphytéote peut contraindre le propriétaire à renoncer temporairement à la redevance.

Article 54 :

En cas de transmission de l'emphytéose entre vifs ou pour cause de mort, les charges dont elle est grevée incombent, d'une manière indivisible, aux nouveaux titulaires.



Article 55 :

L'emphytéote peut être déchu de son droit, avec dommages-intérêts s'il y a lieu :

- 1° Pour défaut de paiement de trois redevances annuelles ou pour tout défaut de paiement, si l'emphytéote tombe en faillite ou en déconfiture ;
- 2° Pour négligence grave dans l'exécution de la charge de mettre et d'entretenir le fonds en valeur ;
- 3° Pour tout abus grave de jouissance.

Les créanciers de l'emphytéote peuvent intervenir pour la conservation de leurs droits. Ils peuvent offrir le paiement des redevances arriérées, la réparation des abus commis et des garanties pour l'avenir.

Article 56 :

A l'expiration de son droit, pour quelque cause que ce soit, l'emphytéote ne peut enlever les plantations et autres améliorations qu'il a faites, et il ne peut réclamer à cet égard aucune indemnité compensatoire.

Quant aux constructions qu'il a faites, il ne peut non plus les enlever, mais le propriétaire lui doit une indemnité égale à leur valeur actuelle et intrinsèque. Cette indemnité est affectée par préférence au paiement des créanciers hypothécaires inscrits sur les fruits de l'emphytéose.

CHAPITRE III : DE L'USUFRUIT

Section 1 : Des généralités

Article 57 :

Au sens du présent Code, l'usufruit est un droit réel temporaire qui donne à l'usufruitier les droits d'user et de jouir d'un immeuble appartenant à une autre personne, comme celle-ci en jouirait, mais à la charge d'en conserver la substance.

L'usufruit est établi par la loi, par convention ou par déclaration unilatérale de volonté.

Article 58 :

L'usufruit peut être soit viager, soit établi à certain jour. Il peut être établi sous conditions ou avec charges.

L'usufruit peut porter sur toute espèce de biens immeubles.

107

JP

Section 2 : Des droits de l'usufruitier

Article 59 :

L'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, que peut produire le fonds dont il a l'usufruit.

Article 60 :

Les fruits naturels sont ceux qui sont le produit spontané de la terre. Le produit et le croît des animaux sont aussi des fruits naturels.

Les fruits industriels d'un fonds sont ceux qu'on obtient par la culture.

Les fruits civils sont les loyers des maisons, les intérêts des sommes exigibles, les arrérages des rentes ainsi que les prix des baux à ferme.

Article 61 :

Les fruits naturels et industriels, pendants par branches ou par racines au moment où l'usufruit est constitué, appartiennent à l'usufruitier.

Les fruits civils sont réputés s'acquérir jour par jour et appartiennent à l'usufruitier, à proportion de la durée de son usufruit. Cette règle s'applique aux prix des baux à ferme, comme aux loyers des maisons et autres fruits civils.

Article 62 :

L'usufruit d'une rente viagère donne aussi à l'usufruitier pendant la durée de son usufruit, le droit d'en percevoir les arrérages, sans être tenu à aucune restitution.

Article 63 :

Si l'usufruit comprend des choses qui, sans être immédiatement consommables, se détériorent peu à peu par l'usage, comme du linge, des meubles meublants, l'usufruitier a le droit de s'en servir pour l'usage auquel elles sont destinées. Il n'est obligé de les rendre, à la fin de l'usufruit, que dans l'état où elles se trouvent, non détériorées par son dol ou par sa faute.

Article 64 :

Si l'usufruit comprend des bois aménagés en taillis, l'usufruitier est tenu d'observer l'ordre et la quotité des coupes, conformément à l'aménagement ou à l'usage constant du propriétaire. Toutefois, l'usufruitier ou ses héritiers ne perçoivent pas d'indemnité pour les coupes ordinaires, soit de baliveaux, soit de la futaie, qu'il n'aurait pas faites pendant sa jouissance.

Les arbres qu'on peut tirer d'une pépinière sans la dégrader, ne font partie de l'usufruit qu'à la charge pour l'usufruitier de se conformer aux usages des lieux pour leur remplacement.

no 7

JP

Article 65:

L'usufruitier profite encore, toujours en se conformant à l'usage des anciens propriétaires, des parties de bois de futaie qui ont été mises en coupes réglées, soit que ces coupes se fassent périodiquement sur une certaine étendue de terrain, soit qu'elles se fassent sur une certaine quantité d'arbres pris indistinctement sur toute la surface du domaine.

Article 66 :

Dans tous les autres cas, l'usufruitier ne peut toucher aux arbres de haute futaie. Il peut seulement employer, pour faire les réparations dont il est tenu, les arbres arrachés ou brisés par accident. Il peut même, pour cet objet, en faire abattre s'il est nécessaire mais à la charge d'en faire constater la nécessité au propriétaire.

Article 67 :

L'usufruitier peut prendre dans les bois, des échelas pour les plantes grimpantes. Il peut aussi prendre, sur les arbres, des produits annuels ou périodiques, le tout suivant les usages locaux.

Article 68 :

Les arbres fruitiers qui meurent, ceux qui sont arrachés ou brisés par accident, appartiennent à l'usufruitier à charge de les remplacer par d'autres.

Article 69 :

L'usufruitier peut jouir de son droit par lui-même. Il peut donner à bail à autrui et même vendre ou céder son droit à titre gratuit moyennant le consentement du nu-propiétaire.

Les baux que l'usufruitier a faits, ne sont, en cas de cessation de l'usufruit, obligatoires à l'égard du nu-propiétaire que pour le temps qui reste à courir.

L'usufruitier ne peut, sans l'accord du nu-propiétaire, donner à bail un fonds rural ou un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal.

A défaut d'accord du nu-propiétaire, l'usufruitier peut être autorisé par justice à passer seul les actes prévus au présent article.

Article 70 :

L'usufruitier jouit de l'augmentation survenue par alluvion au fonds dont il a l'usufruit. Il jouit des droits de servitude de passage et, généralement, de tous les droits dont le propriétaire peut jouir.

Article 71 :

Le nu-propiétaire ne peut, par son fait, ni de quelque manière que ce soit, nuire aux droits de l'usufruitier. De son côté, l'usufruitier ne peut, à la cessation de l'usufruit, réclamer aucune indemnité pour les améliorations qu'il prétendrait avoir faites, encore que la valeur de la chose en fut augmentée.

L'usufruitier ou ses héritiers peuvent cependant enlever les accessoires, mais à la charge de rétablir les lieux dans leur premier état.

Section 3 : Des obligations de l'usufruitier

Article 72 :

L'usufruitier prend les choses dans l'état où elles sont, mais il ne peut entrer en jouissance qu'après avoir fait dresser, en présence du propriétaire ou celui-ci ayant été dûment appelé, un inventaire des meubles et un état des immeubles sujets à l'usufruit.

Article 73 :

L'usufruitier a l'obligation de jouir en bon père de famille. Avant d'entrer en jouissance de l'immeuble objet de l'usufruit, il donne préalablement caution s'il n'en est dispensé par l'acte constitutif de l'usufruit.

Cependant, les père et mère ayant l'usufruit légal du bien de leurs enfants et vice-versa, le vendeur ou le donateur, sous réserve d'usufruit, ne sont pas tenus de donner caution.

Article 74 :

Le retard de donner caution ne prive pas l'usufruitier des fruits auxquels il peut avoir droit. Ils lui sont dus du moment où l'usufruit a été ouvert.

Article 75 :

L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses réparations demeurent à la charge du nu-propriétaire à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparation ou d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit.

Article 76 :

Sont notamment réputées grosses réparations celles des gros murs, des voûtes, des poutres, des toits, des digues, des murs de soutènement et de clôture.

Article 77 :

Ni le nu-propriétaire, ni l'usufruitier, ne sont tenus de rebâtir ce qui est tombé en vétusté ou ce qui a été détruit par cas fortuit.

Article 78 :

L'usufruitier est tenu, pendant sa jouissance, de toutes les charges périodiques attachées au fonds qui, selon les usages, sont censées être inhérentes aux fruits, tels que les impôts.

Article 79 :

L'usufruitier est tenu des frais de procès qui concernent la jouissance ainsi que des condamnations auxquelles ces procès pourraient donner lieu.



Article 80 :

Si pendant la durée de l'usufruit, un tiers commet quelque usurpation sur le fonds ou attente autrement aux droits du nu-propiétaire, l'usufruitier est tenu de le dénoncer à celui-ci. Faute de l'avoir dénoncé, il est responsable de tout le dommage qui peut en résulter pour le propriétaire, comme il le serait des dégradations commises par lui-même.

Article 81 :

Si l'usufruit n'est établi que sur un animal attaché à la culture ou à l'exploitation agricole et qui vient à périr sans la faute de l'usufruitier, celui-ci n'est pas tenu d'en rendre un autre, ni d'en payer la valeur.

Si le troupeau sur lequel un usufruit a été établi pérît entièrement par accident ou par maladie et sans la faute de l'usufruitier, celui-ci n'est tenu, envers le nu-propiétaire, que de lui rendre compte des restes non périssables ou de leur valeur estimée à la date de la restitution.

Si le troupeau ne pérît pas entièrement, l'usufruitier est tenu de reconstituer, au moyen du croît, les têtes de bétail qui ont péri.

Section 4 : De l'extinction de l'usufruit

Article 82 :

L'usufruit s'éteint par :

- la mort de l'usufruitier ;
- l'expiration du temps pour lequel il a été accordé ;
- la consolidation ou la réunion sur la même tête, des qualités d'usufruitier et de propriétaire ;
- le non-usage de ce droit pendant cinq ans ;
- la perte totale de la chose sur laquelle l'usufruit est établi.

Article 83 :

L'usufruit peut aussi cesser par l'abus que l'usufruitier fait de sa jouissance, soit en commettant des dégradations sur le fonds, soit en le laissant dépérir faute d'entretien.

Les créanciers de l'usufruitier peuvent intervenir dans les contestations, pour la conservation de leurs droits. Ils peuvent offrir la réparation des dégradations commises et donner des garanties pour l'avenir.

Suivant la gravité des circonstances, il peut être mis fin à l'usufruit, à charge éventuellement, pour le propriétaire, de payer annuellement à l'usufruitier ou à ses ayant-droits une somme déterminée jusqu'au jour où l'usufruit aurait dû cesser.

Article 84 :

L'usufruit accordé jusqu'à ce qu'un tiers ait atteint un âge fixe dure jusqu'à cette époque, même si le tiers est mort avant l'âge fixé.

Article 85 :

La vente du fonds sujet à usufruit n'entraîne aucun changement quant aux droits de l'usufruitier. Il continue de jouir de son usufruit s'il n'y a pas formellement renoncé.

Les créanciers de l'usufruitier peuvent faire annuler la renonciation qu'il aurait faite à leur préjudice.

Article 86 :

Si une partie seulement du fonds soumis à l'usufruit est détruite, l'usufruit se conserve sur ce qui reste.

Article 87 :

Si l'usufruit n'est établi que sur un bâtiment qui vient à être détruit par un incendie ou un autre accident, ou à s'écrouler à cause de sa vétusté, l'usufruitier n'a le droit de jouir ni du sol ni des matériaux.

Si l'usufruit était établi sur un domaine dont le bâtiment faisait partie, l'usufruitier jouira du sol et des matériaux.

CHAPITRE IV : DE L'USAGE ET DE L'HABITATION

Article 88 :

Les droits d'usage et d'habitation s'établissent et se perdent de la même manière que l'usufruit.

A moins qu'il n'en soit disposé autrement dans l'acte constitutif, on ne peut en jouir, sans donner préalablement caution et sans faire des inventaires et des états des lieux comme dans le cas de l'usufruit.

Article 89 :

L'usager et celui qui a un droit d'habitation doivent en jouir en bon père de famille.

Article 90 :

Les droits d'usage et d'habitation se règlent par le titre qui les a établis et reçoivent, d'après ses dispositions, plus ou moins d'étendue.

Si le titre ne précise pas l'étendue de ces droits, ils sont réglés conformément aux articles 91 à 95.



Article 91 :

Celui qui a l'usage des fruits d'un fonds ne peut en exiger qu'autant qu'il lui en faut pour ses besoins et ceux de sa famille. Il peut en exiger pour les besoins même des enfants qui lui sont survenus depuis la concession de l'usage.

Article 92 :

Celui qui a un droit d'habitation dans une maison peut y demeurer avec sa famille, quand même il n'aurait pas été marié à l'époque où ce droit lui a été donné.

Article 93 :

Le droit d'habitation se restreint à ce qui est nécessaire pour l'habitation de celui à qui ce droit est concédé et de sa famille.

Article 94 :

Les droits d'usage et d'habitation ne peuvent être ni cédés, ni loués, ni hypothéqués.

Article 95 :

Si l'usager ou l'habitant absorbe tous les fruits du fonds, ou s'il occupe la totalité de la maison, il est assujéti aux frais de culture, aux réparations d'entretien et aux charges périodiques attachées au fonds comme l'usufruitier. S'il ne prend qu'une partie des fruits, ou s'il n'occupe qu'une partie de la maison, il contribue au prorata de ce dont il jouit.

CHAPITRE V : DES SERVITUDES

Section 1 : Des généralités

Article 96 :

Une servitude est une charge imposée sur un fonds ou un bâtiment appartenant à une personne physique ou morale pour l'usage et l'utilité d'autrui.

La servitude dérive de la situation naturelle des lieux, des obligations imposées par la loi, ou de conventions entre propriétaires. Elle est dite naturelle, légale ou conventionnelle selon le cas.

Article 97 :

Les servitudes ont pour objet des bâtiments ou des fonds de terres.

Celles de la première espèce s'appellent urbaines, que les bâtiments auxquels elles s'appliquent soient situés en ville ou à la campagne.

Celles de la seconde espèce sont dites rurales.



Article 98 :

Les servitudes peuvent être continues ou discontinues.

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est ou peut être permanent sans avoir besoin du fait actuel de l'homme. Tels sont notamment les conduites d'eau, les égouts et les vues.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait actuel de l'homme pour être exercées. Tels sont entre autres, les droits de passage, de puisage et de pacage.

Article 99 :

Les servitudes peuvent être apparentes ou non apparentes.

Les servitudes apparentes sont celles qui se manifestent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une porte, une fenêtre ou un aqueduc.

Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, comme la prohibition de bâtir sur un fonds, ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée.

Section 2 : Des servitudes naturelles

Article 100 :

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire du fonds inférieur ne peut pas élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire du fonds supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 101 :

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds. Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude d'écoulement, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de source nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir. Ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent, sous peine de dommages-intérêts, être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement.

Article 102:

Sous réserve des restrictions résultant du présent Code et des dispositions régissant le domaine public hydraulique, celui qui a une source dans son fonds peut toujours user des eaux à sa volonté dans les limites de ses besoins.

MS

JP

Le propriétaire d'une source ne peut en user au préjudice des propriétaires des fonds inférieurs qui ont fait et terminé, sur le fonds où jaillit la source, des ouvrages apparents et permanents destinés à utiliser les eaux ou à en faciliter le passage dans leur propriété.

Article 103 :

Si, dès la sortie du fonds où elles surgissent, les eaux de source forment un cours d'eau, le propriétaire ne peut les détourner de leur cours naturel au préjudice des usagers inférieurs.

Article 104 :

Celui dont la propriété borde un cours d'eau peut s'en servir à son passage pour l'irrigation de son fonds. Celui dont ce cours d'eau traverse le fonds, peut en user dans l'intervalle qu'il le parcourt, mais à la charge de la rendre, à la sortie de son fonds, à son cours ordinaire.

Article 105 :

Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de la partie de son fonds contigu au sien moyennant le partage des frais.

Article 106 :

Le propriétaire qui veut clôturer son fonds perd son droit au parcours, en proportion du terrain qu'il y soustrait.

Section 3 : Des servitudes légales

Article 107 :

Les servitudes établies par la loi ont pour objet l'utilité des services publics ou des particuliers.

Article 108 :

Le marchepied le long des rivières navigables ou flottables, la construction ou la réparation des routes, des chemins et autres ouvrages publics sont des servitudes légales.

Tout ce qui concerne cette espèce de servitude est déterminé par des lois particulières. Telles sont notamment les servitudes aéronautiques, les servitudes d'écoulement des eaux, les servitudes de transport, de distribution d'énergie électrique ou de télécommunication.

La loi assujettit les propriétaires fonciers à différentes obligations indépendamment de toute convention.

Article 109 :

Tout mur servant de séparation entre bâtiments contigus jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen et grevé de servitude s'il n'y a titre et marque du contraire.

Article 110 :

Lorsqu'on reconstruit un mur mitoyen ou une maison, les servitudes se continuent à l'égard du nouveau mur ou de la nouvelle maison, sans toutefois qu'elles puissent être aggravées, et pourvu que la reconstruction se fasse avant la prescription acquisitive.

Article 111 :

Tous fossés entre deux fonds contigus sont présumés mitoyens et grevés de servitude s'il n'y a titre et marque du contraire.

Article 112 :

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbustes et arbrisseaux près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers ou par des usages constants et reconnus.

Lorsqu'il existe un mur séparatif entre deux fonds contigus, des arbres, arbustes et arbrisseaux de toutes espèces peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance mais ils ne peuvent dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer des espaliers.

Article 113 :

Le voisin peut exiger que les arbres, arbustes et arbrisseaux plantés à une distance moindre que la distance réglementaire, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article 112 à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription.

Si les arbres meurent, ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances réglementaires.

Article 114 :

Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Si ce sont des racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son fonds, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

Article 115 :

Celui qui veut aménager près d'un mur séparatif de deux fonds, un puits, des latrines ou tout autre ouvrage tel que une cheminée, un âtre, une forge, un four ou un fourneau, y adosser une étable ou établir contre ce mur un magasin ou un amas de matières corrosives, est obligé de respecter la distance prescrite par les règlements et usages particuliers y relatifs, ou de faire les ouvrages complémentaires prescrits par les mêmes règlements et usages pour éviter de nuire au voisin.

Section 4 : Des servitudes conventionnelles

Article 116 :

Il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs fonds telles servitudes que bon leur semble. L'usage et l'étendue des servitudes ainsi établies se règlent par la convention qui les constitue ou, à défaut, par les articles 117 et 118.

Article 117 :

Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.

Article 118 :

Le propriétaire dont le fonds est enclavé et qui n'a aucune issue sur la voie publique, peut réclamer un passage sur les fonds de ses voisins. Le passage doit être pris du côté où le trajet est le plus court et le moins dommageable du fonds enclavé à la voie publique.

Section 5 : De l'établissement des servitudes

Article 119 :

Les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par convention ou par la prescription trentenaire.

Les servitudes continues et non apparentes ainsi que les servitudes discontinues, apparentes ou non, ne peuvent s'établir que par convention. La possession, même immémoriale, ne suffit pas pour les établir.

Article 120 :

La destination du père de famille vaut convention à l'égard des servitudes continues et apparentes.

Il y a destination du père de famille lorsque deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire et que c'est par lui qu'a été instituée la servitude.

Article 121 :

Si le propriétaire de deux fonds entre lesquels il existe un signe apparent de servitude dispose de l'un des fonds sans que le contrat contienne aucune disposition relative à la servitude, celle-ci continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur ce dernier.

Article 122 :

La convention constitutive de la servitude ne peut être remplacée que par un titre émanant du propriétaire du fonds asservi et reconnaissant ladite servitude.



Article 123 :

Lorsqu'on établit une servitude, on est censé accorder tout ce qui est nécessaire pour en user. Ainsi la servitude de puiser de l'eau à la fontaine d'autrui emporte nécessairement le droit de passage subséquent.

Section 6 : Des droits du propriétaire du fonds dominant

Article 124 :

Le bénéficiaire d'une servitude a le droit de faire tous les ouvrages nécessaires pour en user et pour le conserver.

Ces ouvrages sont à ses frais, et non à ceux du propriétaire du fonds assujetti, à moins que la convention d'établissement de la servitude n'en dispose autrement.

Article 125 :

Même dans le cas où le propriétaire du fonds assujetti est chargé par la convention de faire à ses frais les ouvrages nécessaires pour l'usage ou la conservation de la servitude, il peut toujours s'affranchir de cette charge, en abandonnant le fonds assujetti au propriétaire du fonds dominant.

Article 126 :

Si le fonds dominant vient à être divisé, la servitude reste due pour chaque portion, sans que la condition du fonds assujetti soit aggravée.

Ainsi, s'il s'agit d'un droit de passage, tous les propriétaires sont obligés de l'exercer par le même endroit.

Article 127 :

Le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage ou à le rendre plus incommode. Il ne peut notamment changer l'état des lieux, ni transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée.

Cependant, si l'affectation primitive est devenue plus onéreuse au propriétaire du fonds assujetti, ou si elle l'empêche d'y faire des réparations avantageuses, il peut offrir au propriétaire de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits et celui-ci ne peut le refuser.

Article 128 :

De son côté, celui qui a un droit de servitude ne peut en user que selon la convention sans pouvoir faire, ni dans le fonds servant, ni dans le fonds dominant, de changement qui aggrave la condition du premier.

Section 7 : De l'extinction des servitudes

Article 129 :

La servitude cesse lorsque le fonds qui en est grevé se trouve en tel état qu'on ne peut plus en user. Elle revit lorsque les choses sont rétablies de manière qu'on puisse en user, à moins qu'il ne se soit déjà écoulé un espace de temps suffisant pour faire présumer l'extinction de la servitude par prescription.

Article 130 :

Toute servitude est éteinte lorsque le fonds dominant et le fonds servant sont réunis sur la tête du même propriétaire.

Article 131 :

La servitude est éteinte par le non-usage de ce droit pendant cinq ans.

Ce délai commence à courir du jour où l'on a cessé d'en jouir, lorsqu'il s'agit de servitudes discontinues, ou du jour où il a été fait un acte contraire à la servitude, lorsqu'il s'agit de servitudes continues.

Article 132 :

Si le fonds dominant appartient à plusieurs propriétaires indivis, la jouissance de l'un empêche la prescription à l'égard de tous.

Article 133 :

Si parmi des copropriétaires indivis il s'en trouve un contre lequel la prescription n'a pu courir, elle ne peut non plus s'exercer à l'égard des autres.

CHAPITRE VI : DE L'HYPOTHEQUE

Section 1 : Des généralités

Article 134 :

L'hypothèque est un droit réel sur un bien immobilier affecté à l'acquittement d'une obligation. Chaque partie de l'immeuble répond de la totalité de la dette et chaque partie de la créance est garantie par la totalité de l'immeuble.

Article 135 :

Sont seuls susceptibles d'hypothèque les immeubles par nature, par incorporation ou par destination sur lesquels le constituant a un droit de propriété et des fruits d'emphytéose.



Article 136 :

La créance garantie par une hypothèque peut être actuelle, conditionnelle ou même éventuelle dans les cas prévus par la Loi.

Article 137 :

Toute indemnité quelconque due au propriétaire à raison de la perte ou de la détérioration d'un immeuble hypothéqué est subrogée de plein droit à l'immeuble grevé.

Néanmoins, la validité du paiement fait de bonne foi au propriétaire après la date du sinistre ou du fait dommageable ne peut être contestée par les créanciers titulaires d'une hypothèque légale non inscrite.

Vaut opposition, toute déclaration, en quelque forme qu'elle soit faite, par laquelle le créancier intéressé fait connaître l'existence de son droit au débiteur de l'indemnité.

Si, aux termes de la police d'assurance d'un immeuble, l'indemnité peut ou doit être affectée à la reconstitution de l'immeuble assuré, l'assureur peut payer au propriétaire ou à son mandataire, mais il est tenu de surveiller le réemploi et est responsable de son utilité vis-à-vis des créanciers hypothécaires qui peuvent intervenir si leurs droits sont mis en péril.

Article 138 :

Les frais engagés par l'un des créanciers en vue de la réalisation de l'immeuble hypothéqué lui sont remboursés par préférence à tout autre créancier colloqué sur le produit de la vente.

Section 2 : Des hypothèques légales

Article 139 :

Les hypothèques légales sont celles exprimées ci-après et s'exercent dans l'ordre suivant :

- 1° l'hypothèque pour le recouvrement des frais effectués en vue de la conservation d'un immeuble qui se trouvait exposé à un danger imminent de destruction totale ou partielle ;
- 2° l'hypothèque garantissant les créances de l'Etat du chef des impôts qui lui sont dus.

Article 140 :

L'hypothèque prévue sous le 1° de l'article 139 garantit le remboursement des frais qui devaient apparaître comme utiles au moment où ils ont été faits.

Elle prime même les hypothèques inscrites antérieurement. Toutefois, elle ne peut être opposée aux tiers acquéreurs de l'immeuble ni aux créanciers hypothécaires de bonne foi dont les droits sont nés postérieurement à la première intervention du sauveteur que si, antérieurement à la naissance de leur droit, l'hypothèque était inscrite.



Article 141 :

L'Etat peut faire inscrire l'hypothèque du Trésor prévue sous le 2° de l'article 139 sur les titres de propriété de tous les immeubles du contribuable inscrits au livre foncier ou au registre foncier communal.

L'Etat doit sous peine de déchéance faire inscrire l'hypothèque dès le moment où le rôle a été rendu exécutoire et au plus tard le dernier jour de l'année fiscale qui suit celle au cours de laquelle le rôle a été rendu exécutoire.

Jusqu'à la même date, l'Etat a sur les immeubles susvisés une hypothèque tacite opposable sans inscription aux créanciers chirographaires du contribuable. Après cette date, l'hypothèque du Trésor leur est opposable à la condition que l'Etat l'ait fait inscrire ou ait intenté des poursuites de recouvrement avant qu'il n'agisse en justice.

L'hypothèque du Trésor prend rang le 1^{er} jour de l'année du même millésime que celui de l'exercice pour lequel l'impôt est dû ou auquel il est rattaché.

Section 3 : Des hypothèques conventionnelles

Article 142 :

En dehors des cas où la loi crée une hypothèque légale en garantie d'une dette, l'hypothèque ne peut être établie que par contrat exprès.

Article 143 :

Il n'y a contrat d'hypothèque valable que :

1° si celui qui s'engage à la constituer est actuellement propriétaire de l'immeuble ou titulaire du droit à grever ou s'il a un droit actuel à le devenir et s'il a la capacité d'aliéner ;

2° si l'engagement du constituant résulte d'un acte authentique ou est constaté par un jugement passé en force de chose jugée ;

3° si l'acte constitutif contient l'indication :

- de la créance pour la sûreté de laquelle l'hypothèque est consentie ;
- de la somme pour laquelle l'hypothèque est consentie ;
- de l'immeuble et du droit immobilier à grever ;
- du constituant, du créancier et du débiteur.

Article 144 :

L'indication de la somme pour laquelle l'hypothèque est consentie doit être faite en monnaie nationale.

Si le montant de la créance est variable, les parties doivent indiquer une somme fixe représentant le maximum de la garantie immobilière.

Lorsque la créance n'a pas pour objet une somme d'argent, les parties doivent l'évaluer en prévision de sa transformation en dommages-intérêts.

Article 145 :

L'indication des parties et de l'immeuble doit être telle qu'il soit possible de les identifier.

Article 146 :

La clause portant que la créance hypothécaire est à ordre, est valable, même si la créance est de nature civile.

Article 147 :

Est valable également la clause portant que, à défaut d'exécution des engagements pris envers lui, le créancier hypothécaire aura le droit, s'il est premier inscrit, de faire vendre l'immeuble, dans la forme des ventes volontaires.

Article 148 :

Est nulle, toute clause qui autoriserait le créancier à s'approprier ou à acheter l'immeuble à défaut de paiement.

Article 149 :

Sauf stipulation contraire, tout contrat de vente, d'échange, de donation ou de partage d'immeuble, est réputé contenir l'accord des parties pour constituer sur l'immeuble une hypothèque en garantie des obligations résultant du contrat.

Ce contrat tacite d'hypothèque est soumis, quant à sa validité, à toutes les conditions exigées pour les constitutions expresses.

Section 4 : De la constitution de l'hypothèque

Article 150 :

Sous réserve des dispositions des articles 140 et 141, nulle hypothèque n'existe si elle n'est inscrite sur le titre foncier ou certificat foncier de l'immeuble ou du droit immobilier qu'elle grève.

Article 151 :

Si l'hypothèque est restreinte à une partie de l'immeuble, elle ne peut être inscrite qu'après l'établissement d'un titre foncier ou certificat foncier dont l'objet est limité à cette partie.



Article 152 :

L'hypothèque qui n'a pas été inscrite du vivant du constituant peut l'être pendant quatre mois à partir de la date de l'ouverture de la succession.

Toutefois, le créancier est forcé de son droit de prendre inscription, dès le moment où l'immeuble a été aliéné par l'héritier ou le légataire au nom duquel la propriété avait été légalement transférée.

Article 153 :

Sauf exception prévue par le présent Code, le rang des hypothèques se détermine d'après des inscriptions faites au titre foncier ou certificat foncier.

Il en est ainsi, même de l'hypothèque constituée pour sûreté d'une créance éventuelle ou d'un montant sujet à variation et nonobstant toutes les fluctuations de la créance.

Les créanciers inscrits le même jour exercent concurremment une hypothèque de même rang, sans distinction entre l'inscription du matin et celle du soir, quand même cette différence serait marquée par le Conservateur ou le chef de service foncier communal.

Article 154 :

Par exception à l'article 153 et à condition qu'elle ait été inscrite dans les trois jours de la mutation de l'immeuble, l'hypothèque prévue par l'article 149 prime les hypothèques dont l'acquéreur a grevé l'immeuble, même si elles sont antérieures dans l'ordre des inscriptions, et est opposable aux tiers acquéreurs.

Section 5 : Des effets de l'hypothèque

Paragraphe 1 : Des effets généraux

Article 155 :

L'hypothèque s'étend aux immeubles par destination ainsi qu'aux améliorations survenues à l'immeuble grevé. Elle s'étend aussi aux immeubles par incorporation, dans la mesure où ils appartiennent au propriétaire du bien, auquel ils sont incorporés, sous réserve toutefois de ce qui est prévu à l'article 151.

Article 156 :

L'hypothèque s'étend également aux immeubles contigus que le propriétaire joindrait à l'immeuble grevé pour constituer, avec celui-ci, un immeuble unique inscrit comme tel dans le livre foncier ou dans le registre foncier communal.

Si les immeubles à joindre sont eux-mêmes grevés d'hypothèque, le propriétaire n'est admis à en constituer un immeuble unique que si tous les immeubles sont grevés au profit d'un seul créancier ou si les divers créanciers inscrits y consentent et ont réglé le rang de leurs hypothèques. Dans ce cas, elles s'étendent toutes à l'immeuble unique.

L'accord des créanciers est constaté par un acte authentique.



Article 157 :

L'hypothèque s'étend aux fruits perçus ou aux loyers et fermages échus depuis la saisie ou si la vente est opérée en vertu de la clause de voie parée, depuis l'Ordonnance du Président de la juridiction compétente.

Toutefois, les quittances anticipatives ou les cessions de loyers ou de fermage à échoir après la saisie ou le commandement, sont opposables au créancier hypothécaire.

Article 158 :

Le créancier hypothécaire dont la créance est inscrite comme produisant des intérêts ou des arrérages a droit d'être colloqué pour ces intérêts et ces arrérages, au même rang que pour son capital.

Article 159 :

Tout créancier ayant hypothèque sur un immeuble, peut saisir les accessoires devenus immeubles par destination, lorsqu'ils ont été déplacés sans son consentement. Il conserve sur eux son hypothèque pourvu qu'il en ait fait la revendication dans le délai de trente jours depuis leur déplacement. Il a le même droit quant aux accessoires devenus immeubles par incorporation, dans la mesure où son hypothèque s'étend à ces immeubles.

Si dans ce délai, aucune revendication n'a été introduite, le créancier hypothécaire ne peut plus que faire valoir ses droits sur le prix non payé des choses déplacées, sa créance devenant exigible à concurrence dudit prix.

En cas de concurrence entre plusieurs créanciers opposants, le prix leur est versé suivant leur rang.

Vaut opposition au paiement du prix entre les mains du cédant, toute déclaration, en quelque forme qu'elle soit faite, par laquelle le créancier fait connaître à l'acquéreur ses prétentions sur le prix.

Article 160 :

Les baux contractés de bonne foi après la naissance de l'hypothèque sont respectés. Toutefois, s'ils sont faits pour un terme qui excède cinq ans, ils ne sont obligatoires que pour le temps qui reste à courir sur la période de cinq ans en cours.

Article 161 :

Si les immeubles grevés d'une hypothèque conventionnelle périclitent ou éprouvent de telles dégradations qu'ils deviennent insuffisants pour la sûreté du créancier, celui-ci a le droit de demander au débiteur un supplément d'hypothèque à défaut duquel la créance est immédiatement exigible.

Paragraphe 2 : Des effets spéciaux à l'égard du tiers détenteur

Article 162 :

Les créanciers ayant hypothèque sur un immeuble le suivent en quelque main qu'il passe, pour être colloqués et payés, suivant l'ordre de leurs créances ou inscriptions.

Le tiers détenteur jouit des termes et délais accordés au débiteur.



JP

Article 163 :

Faute par le tiers détenteur de payer les intérêts et capitaux exigibles garantis, à quelque somme qu'ils puissent monter, tout créancier hypothécaire a droit de faire vendre l'immeuble grevé, deux mois après le commandement fait au débiteur et la sommation faite au tiers de payer la dette exigible.

Article 164 :

Les détériorations qui procèdent du fait ou de la négligence du tiers détenteur, au préjudice des créanciers hypothécaires, donnent lieu, contre lui, à une action en indemnité.

Le tiers détenteur ne peut se faire rembourser les impenses et améliorations que jusqu'à concurrence de la plus-value.

Article 165 :

Les servitudes et autres droits réels que le tiers détenteur avait sur l'immeuble avant sa possession renaissent après sa dépossession.

Article 166 :

Le tiers détenteur qui a payé la dette hypothécaire ou subi l'expropriation de l'immeuble a un recours contre le débiteur principal.

Paragraphe 3 : De la transmission des créances hypothécaires

Article 167 :

Le transport d'une créance hypothécaire et son acceptation par le débiteur n'engagent pas le cessionnaire à l'égard des tiers.

Nulle dation en gage ou cession d'une créance hypothécaire ne peut être opposée aux tiers, à défaut d'acte authentique ou de jugement passé en force de chose jugée et à défaut d'inscription sur le titre foncier ou le certificat foncier communal.

Néanmoins, la transmission ou la dation en gage d'une créance hypothécaire n'est opposable au débiteur que du jour où il a reçu signification d'un titre du Conservateur des Titres Fonciers ou de chef de service foncier communal constatant le transfert ou la dation en gage.

Article 168 :

La saisie-arrêt d'une créance hypothécaire ne peut être opposée aux tiers, si elle n'a fait l'objet d'une inscription sur le titre foncier ou sur le certificat foncier communal.

Article 169 :

Par dérogation à l'article 167, la cession et la dation en gage de créances hypothécaires revêtues de la clause à ordre s'opère par l'endossement, à personne dénommée, indiquant le lieu et la date de l'acte, et signé par le cédant.



Il est exigible, à tout cessionnaire, de notifier la cession au Conservateur des titres fonciers ou au chef de service foncier communal, avec élection de domicile. A compter de cette notification, aucune procédure concernant l'immeuble ne peut être suivie sans que le cessionnaire y soit appelé.

Article 170 :

Les effets de la cession de créance de nature civile, transmissible par endossement, sont réglés par le droit civil.

Toutefois, le débiteur d'une semblable créance ne peut opposer au dernier cessionnaire que les exceptions qui, d'après le droit commercial, sont opposables au porteur d'une lettre de change ou d'un billet à ordre.

Article 171 :

Les porteurs d'effets créés ou négociés en vertu d'une ouverture de crédit bénéficiant de l'hypothèque jusqu'à concurrence du solde final du compte.

Le créancier, nonobstant la négociation des effets, conserve, vis-à-vis des tiers, le droit de disposer de l'hypothèque. Toutefois, le porteur de ces titres peut, par une opposition signifiée au conservateur, au chef de service foncier communal et au créancier, suspendre les effets des actes de mainlevée ou autre, qui porteraient atteinte à son droit.

L'opposition contient élection de domicile dans un chef-lieu d'une circonscription foncière ou d'un service foncier communal.

L'opposition n'a d'effet que pendant un an si elle n'est pas renouvelée. Il peut en être donné mainlevée par simple exploit.

Article 172 :

Toute personne contre laquelle existe une inscription hypothécaire prise pour sûreté d'une créance liquide et certaine peut, même avant l'échéance de la dette, être assignée par tout cessionnaire de cette créance, devant la juridiction compétente à l'effet de déclarer si la dette existe et, au cas où elle serait éteinte partiellement, de déclarer la somme dont elle est encore redevable.

Le débiteur joint à sa déclaration les pièces justificatives de la libération totale ou partielle, sous peine d'être déclaré débiteur pur et simple.

Article 173 :

En cas de décès du créancier hypothécaire, est considéré comme lui ayant succédé dans ses droits sur la créance, l'héritier ou le légataire au nom duquel le transfert de la créance est opéré par une inscription portée sur le titre foncier ou le certificat foncier communal.

Si, au jour de l'échéance, le transfert n'est pas opéré, le débiteur peut se libérer par le dépôt de ce qu'il doit au trésor public, sans formalité préalable.

En ce cas, le transfert de la créance ne peut être opéré qu'en vertu d'une Ordonnance du Président de la juridiction matériellement compétente dans le ressort duquel est situé l'immeuble.

L'Ordonnance n'est rendue que sous les conditions, dans les délais et dans les formes prévues par les dispositions relatives aux mutations immobilières.

Article 174 :

Lorsqu'il existe deux ou plusieurs héritiers ou légataires, le président de la juridiction ordonne que la créance soit transférée au nom de tous indistinctement, à moins que les parties ne soient d'accord sur le partage qui doit en être fait.

Cet accord est formulé en sa présence ou est constaté dans un acte authentique. L'Ordonnance précise la part qui revient à chacun des héritiers ou légataires dans la créance primitive.

Paragraphe 4 : De l'extinction de l'hypothèque

Article 175 :

L'hypothèque s'éteint par :

- l'extinction de l'obligation principale ;
- la renonciation du créancier à son hypothèque ;
- la perte totale de l'immeuble grevé, sauf application de l'article 137 ;
- les causes déterminées par l'article 176 ;
- la procédure de purge prévue par l'article 177 ;
- la péremption de l'inscription hypothécaire.

Article 176 :

En cas de vente d'un immeuble sur saisie ou en vertu de la clause de voie parée et, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, les créances hypothécaires sont reportées sur le prix.

Le prix et la valeur des charges sont consignés, dans le mois du transfert, entre les mains du Conservateur des Titres Fonciers ou du chef de service foncier communal qui notifie aux créanciers inscrits l'existence et les conditions du dépôt et leur transmet en même temps la liste des créances hypothécaires.

Article 177 :

En cas de vente volontaire, d'échange ou de donation, le Conservateur ou le chef de service foncier communal raye d'office les inscriptions hypothécaires :

- 1° si, dans l'année du transfert, le nouveau propriétaire consigne le prix ou la valeur de l'immeuble entre les mains du Conservateur des Titres Fonciars ou du chef de service foncier communal et requiert celui-ci de notifier à tous les créanciers inscrits, l'existence du dépôt en joignant à la notification copie de l'acte qui a servi de base au transfert ainsi qu'un extrait du titre ou du certificat foncier ;
- 2° si, dans les quatre mois de cette notification, aucun des créanciers hypothécaires n'a requis le Conservateur des Titres Fonciars ou le chef de service foncier communal de mettre l'immeuble aux enchères publiques.

Article 178 :

Les notifications et oppositions prévues aux deux articles précédents sont faites par exploit.

Article 179 :

Si, dans le cas de l'article 177, un créancier requiert la mise de l'immeuble aux enchères publiques, le Conservateur des Titres Fonciars ou le chef de service foncier communal arrête dans le mois le cahier des charges et fait procéder à la vente dans les trois mois.

Si le prix offert est jugé insuffisant, l'immeuble n'est pas adjudgé. Il est procédé comme si aucun créancier n'avait requis la vente. Les frais des formalités sont à charge de celui qui les a provoquées.

Paragraphe 4 : Des obligations au porteur garanties par une hypothèque

Article 180 :

Les Sociétés Civiles ou Commerciales à Responsabilité Limitée, constituées sous l'empire de la loi burundaise peuvent établir une hypothèque pour sûreté d'un emprunt réalisé ou à réaliser sous forme d'obligations au porteur.

A cette fin, la société fait constater toutes les conditions de l'emprunt dans les formes énoncées à l'article 143. La désignation du créancier est remplacée par celle des titres représentatifs de la créance garantie.

Article 181 :

L'inscription est faite dans la forme ordinaire au profit de la masse des obligataires actuels ou futurs. Toutefois, les dispositions relatives à l'élection de domicile ne sont pas applicables.

Une notice détaillant les conditions de l'émission et un extrait du titre ou du certificat foncier communal du bien grevé, délivré après l'inscription de l'hypothèque, sont publiés au Bulletin Officiel du Burundi.

L'hypothèque prend rang à la date de l'inscription, sans égard à l'époque de l'émission des obligations.

Article 182 :

L'inscription doit être renouvelée à la diligence et sous la responsabilité des administrateurs, dix-huit mois avant l'expiration du délai fixé par l'article 366. A défaut de renouvellement par la société, tout obligataire a le droit de renouveler l'inscription, mais est tenu d'élire un domicile conformément à l'article 361.

Article 183 :

Les obligations hypothécaires portent l'indication de l'acte constitutif d'hypothèque et mentionnent la date de l'inscription, le rang de l'hypothèque et la disposition de l'alinéa suivant.

La société débitrice d'obligations hypothécaires appelées au remboursement total ou partiel et dont le porteur ne s'est pas présenté dans l'année qui suit la date fixée pour le paiement est autorisée à consigner les sommes dues au trésor public.

Le Président de la juridiction compétente dans le ressort de laquelle se trouve le siège de la société désigne, à la requête de celle-ci, un représentant des obligataires.

Article 184 :

L'inscription est rayée ou réduite du consentement du représentant des obligataires, contre lequel est poursuivie, le cas échéant, la demande en radiation ou en réduction.

Si la société, après avoir fait inscrire l'hypothèque, renonce à réaliser l'emprunt, la radiation a lieu en vertu d'une Ordonnance du Président de la juridiction matériellement compétente du siège de la société.

La requête en radiation est accompagnée d'une déclaration en forme authentique des représentants de la société attestant qu'aucune obligation n'a été émise.

L'Ordonnance n'est rendue que quatre mois après que la requête ait été publiée dans un ou plusieurs journaux nationaux ou étrangers, désignés par le Président.

Article 185 :

A la demande du plus diligent des intéressés, il est nommé par le Président de la juridiction compétente dans le ressort duquel se trouve le siège de la société, celle-ci entendue, un curateur chargé de représenter la masse des obligataires. La nomination est publiée au Bulletin Officiel du Burundi.

Le curateur décide des actes conservatoires à faire dans l'intérêt commun des obligataires. Il représente la masse dans les procédures tendant à la purge hypothécaire et à l'expropriation.

Le curateur est tenu de consigner au Trésor, dans les huit jours de la recette, les sommes qui lui sont payées à la suite de ces procédures.



Les sommes ainsi versées pour le compte des obligataires peuvent être retirées sur mandats nominatifs ou au porteur émis par le curateur et visés par le Président de la juridiction matériellement compétente.

Aucun mandat ne peut être délivré par le curateur que sur présentation de l'obligation. Le curateur mentionne sur l'obligation la somme faisant l'objet du mandat.

Article 186 :

L'hypothèque grevant un bien situé au Burundi et garantissant des obligations au porteur émises par une société constituée sous l'empire d'une loi étrangère, est établie et son inscription est faite, publiée, réduite ou rayée dans les formes prévues par le présent Code.

Toutefois, si la loi sous l'empire de laquelle la société est constituée prévoit la tenue d'assemblées d'obligataires, le Conservateur des Titres Fonciers ou le chef de service foncier communal ne procède à l'inscription de l'hypothèque, à la radiation ou à la réduction de l'inscription qu'en vertu des décisions de ces assemblées.

TITRE III : DU REGIME DES TERRES DOMANIALES

CHAPITRE I : DU DOMAINE FONCIER DE L'ETAT

Section 1 : Du domaine public de l'Etat

Article 187 :

Le domaine public d'une personne publique est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.

Font également partie du domaine public les biens des personnes publiques qui, concourant à l'utilisation d'un bien appartenant au domaine public, en constituent un accessoire indissociable.

Article 188 :

Le domaine public de l'Etat est formé d'un domaine public naturel et d'un domaine public artificiel.

Article 189 :

Le domaine public naturel de l'Etat comprend :

1° les lits et les eaux des rivières et autres cours d'eau depuis leur source jusqu'à leur embouchure ou à leur sortie du territoire national ainsi que les îles, îlots, atterrissements ou relais existant ou se formant dans les lits desdits cours ;

2° les fonds et les eaux des lacs et des étangs ;



3° les rives ou bords des cours et des plans d'eau sur une longueur à déterminer par décret à partir de la ligne formée par le niveau le plus élevé qu'atteignent les eaux dans leurs crues périodiques avant de déborder ;

4° les marais tels que définis par l'article 442 du présent Code ;

5° tout élément classé dans ce domaine par des lois spécifiques.

Ne sont pas considérés comme crues périodiques, les inondations exceptionnelles des cours d'eau et les cycles pluriannuels de variation du niveau des lacs, seul leur plus haut niveau ordinaire devant être pris en considération.

Article 190 :

Lorsqu'un cours d'eau dépendant du domaine public de l'Etat se forme un nouveau lit en abandonnant l'ancien, le nouveau lit accroît au domaine public de l'Etat.

L'Etat procède à une répartition des terrains constitutifs de cet ancien lit entre les propriétaires des terres constitutives du nouveau lit pour compenser la perte de celles-ci. Cette répartition est organisée en proportion des terres perdues par chacun des précédents propriétaires fonciers.

Article 191 :

L'atterrissement ou relais qui se forme à la rive d'un lac ou d'un cours d'eau navigable ou flottable dépendant du domaine public de l'Etat appartient à ce dernier.

Celui qui se forme à la rive d'un cours d'eau non navigable ni flottable appartient au propriétaire riverain.

Article 192 :

L'île ou l'îlot qui se forme, non par alluvion, dessèchement ou exhaussement du lit, mais par un nouveau bras qui traverse et entoure le fonds d'un propriétaire riverain, continue d'appartenir à ce propriétaire.

Article 193 :

La formation du domaine public naturel de l'Etat est le résultat d'un fait de la nature que l'administration ne fait que constater.

La forme de cette constatation ou même l'absence de toute constatation formelle ne produit aucun effet juridique.

Article 194 :

Le domaine public artificiel de l'Etat comprend :

- 1° les voies et places publiques relevant du domaine public de l'Etat;
- 2° le domaine public aéronautique constitué des aménagements et infrastructures affectés aux besoins de la circulation aérienne publique, incluant notamment les emprises aéroportuaires et les installations nécessaires à la circulation et au contrôle aérien ;
- 3° le domaine public ferroviaire comprenant les aménagements et infrastructures, notamment les gares et leurs dépendances ainsi que les voies affectées au service de transport ferroviaire public ;
- 4° le domaine public portuaire constitué des aménagements et infrastructures destinés à accueillir les activités de transport de personnes ou de fret d'intérêt public ;
- 5° les aménagements et infrastructures hydrauliques publics;
- 6° les aménagements et infrastructures publics destinés à la production et à la distribution de l'eau, du courant électrique et du gaz;
- 7° les aménagements et infrastructures publics destinés à la radiocommunication, à la télévision et autres modes de communication électronique ainsi que les fréquences utilisées aux mêmes fins ;
- 8° les ouvrages militaires de défense terrestre, aérienne ou maritime avec leurs dépendances et leurs zones de protection ;
- 9° les cimetières ;
- 10° tout autre équipement, aménagement ou infrastructure destinée à un usage public et déclaré comme d'intérêt public à l'issue d'une procédure de classement selon les dispositions légales en vigueur.

Le rattachement au domaine public de la personne publique juridiquement responsable est fixé par la présente loi ou par les textes spécifiques aux différentes dépendances ou encore par l'acte de classement de l'aménagement ou de l'infrastructure considérée.

Article 195 :

Font également partie du domaine public artificiel de l'Etat, les servitudes d'utilité publique, à savoir notamment :

1° les servitudes de passage, d'implantation, d'appui et de circulation nécessitées par l'établissement, l'entretien et l'exploitation des installations et ouvrages visés à l'article 194 ;

2° les servitudes établies :

- pour la défense et la sécurité ;
- par les plans d'urbanisme ;
- dans l'intérêt des transmissions ;
- dans l'intérêt ou pour la sécurité de la navigation aérienne, terrestre ou maritime ;
- dans l'intérêt ou pour la sécurité de la circulation routière : servitude de visibilité ;
- pour la protection des monuments et des sites.

Les servitudes d'utilité publique visées dans cet article ne peuvent ouvrir au profit du propriétaire ou détenteur du fonds servant un droit à indemnité que lorsqu'elles entraînent, lors de leur établissement, une modification à l'état des lieux causant un dommage matériel, actuel, direct et certain.

Article 196 :

Le domaine public naturel ou artificiel de l'Etat est inaliénable, imprescriptible et insaisissable. Les terres en faisant partie ne peuvent faire l'objet d'un quelconque acte de disposition, ni être grevées d'aucune charge réelle, à l'exception des servitudes.

Elles ne peuvent non plus faire l'objet d'une possession utile susceptible de faire acquérir des droits fonciers au possesseur, ni d'aucune action possessoire des particuliers.

Article 197 :

L'inaliénabilité du domaine public ne s'oppose pas à son utilisation normale et non privative n'excédant pas le droit d'usage pouvant être reconnu à tous en fonction de la nature ou de l'affectation du fonds.

Elle ne fait pas non plus obstacle à certaines utilisations privatives, dans les cas prévus par des dispositions spéciales et notamment celles de l'article 206.

Article 198 :

Sont notamment réguliers au sens de l'article 197 :

- 1° l'exercice non abusif des droits individuels des riverains des voies publiques, notamment du droit d'accès et de stationnement, le tout, sous réserve du respect des règlements édictés par les autorités compétentes ;
- 2° l'occupation du domaine public liée à l'exécution d'un contrat de concession particulière impliquant par nature une telle occupation, notamment les concessions de recherche ou d'exploitation minière ou pétrolière, d'usage et d'occupation des eaux et lits des lacs et des cours d'eau, de pêche et les contrats de travaux publics ;
- 3° les occupations temporaires régulièrement autorisées par l'autorité compétente.

Article 199 :

L'occupation ou l'utilisation du domaine public ne peut être que temporaire.

Article 200 :

Les autorisations d'occupation temporaire du domaine public sont notamment :

- 1° le permis de stationnement, accordé en vue d'une occupation privative de la voie publique ou de toute autre partie du domaine public ;
- 2° la permission de voirie accordée à un particulier en vue de l'accès à la voie publique ;
- 3° l'autorisation temporaire d'occupation et d'extraction accordée en vue de faciliter l'exécution d'un travail public ;
- 4° la concession accordée dans le cadre d'un contrat assorti d'un cahier des charges fixant les modalités d'investissement, d'exploitation et de rétrocession à l'autorité concédante pour la réalisation et l'exploitation d'aménagement et d'infrastructures d'intérêt ou d'utilité publique, notamment pour l'exploitation des dépendances du domaine public artificiel, mais aussi pour d'autres fins tel le développement touristique.

Article 201 :

Les autorisations d'occupation temporaire sont précaires et révocables à tout moment moyennant une juste indemnité lorsque le bénéficiaire a subi un préjudice.

Article 202 :

L'autorisation d'occupation du domaine public est soumise au paiement d'une redevance annuelle dont le montant et les modalités de versement sont fixés dans l'acte administratif d'autorisation ou le contrat de concession.



Article 203 :

Le bénéficiaire de l'autorisation d'occuper peut, à tout moment, renoncer à l'autorisation qui lui a été accordée moyennant le paiement des redevances échues et en délaissant l'immeuble dans l'état où il se trouve.

Si la remise en état est imposée par l'Etat, celui-ci peut, en cas de carence du bénéficiaire de l'autorisation, exécuter les travaux nécessaires aux frais de celui-ci. Le recouvrement de ces frais est poursuivi contre le bénéficiaire de l'autorisation comme en matière d'enregistrement des droits fonciers.

Article 204 :

L'utilisation du domaine public par une personne physique ou morale régulièrement chargée par l'autorité compétente de la gestion d'un service public ou associée à ladite gestion et qui n'excède pas ce qui est nécessaire à l'accomplissement de sa mission de service public, n'est pas considérée comme une occupation privative, ladite personne étant réputée agir en ce cas pour le compte de l'Etat.

Article 205 :

L'Etat peut transférer des dépendances de son domaine public à des collectivités décentralisées ou à des établissements publics pour incorporation au domaine public de ces derniers.

Article 206 :

Pour permettre la réalisation d'investissements privés, il peut être constitué des droits réels sur les terrains constitutifs de dépendances du domaine public.

Les modalités de constitution desdits droits sont fixées par Décret.

Article 207 :

Les autorités habilitées fixent pour chaque dépendance du domaine public les modalités d'accès et de protection nécessaires à sa bonne conservation et au maintien de l'utilité ou de l'intérêt public.

Ces modalités doivent respecter le principe d'égalité de l'accès de tous les usagers à la dépendance considérée selon son utilité.

Article 208 :

Un fonds du domaine public naturel ou artificiel peut être déclassé ou désaffecté selon le cas.

Article 209 :

Le déclassement d'un fonds du domaine public naturel est le résultat de causes naturelles indépendantes du fait de l'homme que l'administration ne fait que constater.

La forme de cette constatation ou même l'absence de toute constatation formelle est sans incidence sur les effets de ce déclassement.

Article 210 :

La désaffectation d'une terre du domaine public artificiel intervient lorsqu'elle cesse d'être affectée à un usage public ou à un service public par l'autorité compétente.

La désaffectation peut être présumée en l'absence de toute déclaration formelle de l'administration lorsqu'un ensemble de faits persévérants et non équivoques démontre clairement que la terre considérée n'est plus affectée à usage public ou à un service public.

Article 211 :

Le déclassement ou la désaffectation des terres ou des eaux du domaine public ne leur fait pas perdre leur domanialité, mais les fait entrer dans le domaine privé de l'Etat.

Section 2 : Du domaine privé de l'Etat

Paragraphe 1 : Des généralités

Article 212 :

Les biens constitutifs du domaine privé d'une personne publique sont soumis aux dispositions de droit commun applicables aux biens appartenant à des personnes privées, sous réserve des dispositions spécifiques de la présente loi ou d'autres dispositions légales en vigueur.

Article 213 :

Les terres du domaine privé de l'Etat doivent être mesurées, bornées, immatriculées au plan du cadastre national et enregistrées par les services en charge des titres fonciers.

Article 214 :

Le domaine privé de l'Etat comprend toutes les terres et eaux de son patrimoine foncier qui ne font pas partie du domaine public.

Font notamment partie du domaine privé de l'Etat, tant qu'ils ne sont pas affectés ou réaffectés à un service ou à un usage public :

- les biens fonciers vacants et sans maître ;
- les terres du domaine public désaffectées ou déclassées ;
- les terres acquises à titre onéreux ou gratuit par l'Etat ;
- les terres expropriées pour cause d'utilité publique ;
- les terres acquises par prescription ;
- les marais vacants non inondés de façon permanente.



Article 215 :

Sous réserve des conditions et restrictions établies par le présent Code, les biens de l'Etat et des autres personnes publiques relevant de leur domaine privé sont aliénables et prescriptibles, mais insaisissables.

Article 216 :

Les personnes morales de droit public sont soumises dans la gestion de leur domaine privé aux obligations légales ou conventionnelles de droit commun dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux dispositions spéciales du présent Code ou d'autres lois particulières.

Paragraphe 2 : De la cession et de la concession

Article 217 :

Les terres du domaine privé peuvent faire l'objet d'une cession ou d'une concession à titre onéreux, à titre gratuit ou d'une servitude foncière.

Article 218 :

La cession et la concession sont des contrats à titre onéreux ou gratuit par lesquels l'Etat transfère à un tiers un droit foncier portant sur une terre de son domaine privé.

La cession à titre onéreux peut être consentie en la forme d'une vente pure et simple ou d'un échange.

La cession à titre gratuit ne peut être opérée qu'au bénéfice des personnes ne disposant d'aucune autre terre.

La cession opère transfert définitif du droit de propriété à son bénéficiaire, après enregistrement au livre foncier et sous réserve de nullité ou de résolution du contrat prononcées par la juridiction compétente.

La concession confère à son bénéficiaire la jouissance temporaire d'un droit foncier autre que la propriété. Sont seuls susceptibles de concession les droits d'emphytéose, d'usufruit ainsi que le droit d'usage et d'habitation.

Article 219 :

Les obligations spéciales à chaque contrat de cession ou de concession sont précisées lors de sa conclusion, soit dans le contrat proprement dit, soit dans un cahier de conditions particulières y annexé.

Article 220 :

Le dépôt d'une requête de cession ou de concession ne confère par lui-même aucun droit au requérant qui doit s'abstenir de s'installer ou d'entreprendre une quelconque activité sur le terrain avant d'avoir été notifié de la suite favorable réservée par l'autorité compétente.



En cas d'inobservation de cette prescription, l'occupant irrégulier est considéré comme étant de mauvaise foi. Il est expulsé sans préavis ni indemnité.

La mise en valeur d'une terre domaniale par un occupant irrégulier ne confère aucun droit à celui qui l'a faite. En pareil cas, la personne publique reprend le terrain sans préavis ni indemnité.

Article 221 :

Les terres du domaine privé de l'Etat sont pour l'application de la présente section, classées comme suit :

- 1^{ère} catégorie : terre rurale d'une superficie n'excédant pas vingt cinq hectares ;
- 2^{ème} catégorie : terre rurale d'une superficie excédant vingt cinq hectares ;
- 3^{ème} catégorie : terre urbaine d'une superficie n'excédant pas un hectare;
- 4^{ème} catégorie : terre urbaine d'une superficie excédant un hectare.

Article 222 :

Sont compétents pour accorder une cession, une concession ou tout autre contrat portant sur une terre du domaine privé de l'Etat selon les modalités de la présente loi :

- 1° le Ministre ayant les terres dans ses attributions pour une terre rurale d'une superficie n'excédant pas vingt cinq hectares ;
- 2° le Ministre ayant l'urbanisme dans ses attributions pour une terre urbaine d'une superficie n'excédant pas un hectare ;
- 3° le Président de la République par voie de Décret après délibération en Conseil des Ministres, pour les deux autres catégories de terres.

La cession ou la concession d'une terre doit être, à peine de nullité, accordée par l'autorité compétente après avis conforme de la Commission foncière nationale.

Article 223 :

Aucune autorité ne peut, sous peine de nullité, céder ni concéder une terre domaniale non enregistrée.

Paragraphe 3 : De la procédure de cession et de concession

Article 224 :

Quiconque désire obtenir la cession ou la concession d'une terre du domaine privé de l'Etat adresse une requête en ce sens à l'autorité compétente avec copie au Gouverneur de province et à l'Administrateur communal.



Article 225 :

La requête précise l'identité du requérant ou, selon le cas, sa raison sociale, son siège ou son principal établissement au Burundi.

Elle précise également la situation au moins sommaire du terrain, la nature du droit foncier ainsi que le caractère onéreux ou gratuit de la cession ou de la concession demandée.

Elle indique également l'utilisation que le requérant se propose de donner au terrain et les mesures de mise en valeur qu'il envisage.

Article 226 :

La requête doit en outre être accompagnée des documents suivants:

- 1° une attestation d'identité complète ou, s'il s'agit d'une personne morale, ses statuts accompagnés d'une copie certifiée de l'Ordonnance ministérielle l'agrément ou l'autorisant à exercer son activité au Burundi, avec indication de ses représentants légaux le cas échéant ;
- 2° une description sommaire du terrain indiquant notamment sa superficie, sa situation géographique par rapport aux principaux points de repère identifiés tels que routes, cours d'eau, centres administratifs ou commerciaux, propriétés voisines enregistrées, les noms des occupants des fonds limitrophes ou voisins, ainsi que, le cas échéant, le numéro du plan cadastral;
- 3° une attestation du responsable du Service foncier communal ou du Conservateur des Titres Fonciers certifiant que le terrain n'est pas déjà enregistré au bénéfice d'un tiers ou ne fait pas l'objet d'une requête tendant à l'exercice de droits privatifs, soit en vertu de la coutume, soit en vertu d'un titre d'occupation.

Article 227 :

La demande et les documents à annexer sont produits en deux exemplaires, le premier étant destiné à l'autorité compétente et le second à l'Administrateur communal du lieu.

Est également produit en deux exemplaires, tout autre document relatif à la demande remis ou transmis ultérieurement.

Article 228 :

Dès la remise ou la réception de la demande, l'autorité saisie vérifie sa compétence matérielle et territoriale.

S'il apparaît que la demande est mal dirigée, l'autorité saisie transmet sous inventaire l'ensemble du dossier à l'autorité compétente et informe le demandeur de cette transmission.



Article 229 :

Si le dossier est complet, l'autorité compétente prend sa décision dans un délai d'un mois à dater de la réception de l'avis de la Commission Foncière Nationale, s'il s'agit d'une terre urbaine.

S'il s'agit d'une terre rurale, l'autorité compétente remet ou transmet endéans 15 jours au requérant un exemplaire de sa requête et transmet la copie complète du dossier au Gouverneur de province et à l'Administrateur communal du lieu.

Dès réception du dossier, l'Administrateur communal:

- affiche à la commune un exemplaire de la requête;
- accuse réception du dossier à l'autorité compétente en lui précisant la date du premier jour de l'affichage;
- procède à l'enquête de vacance de terre, comme il est dit à l'article 231.

Article 230 :

Afin de permettre à toute personne intéressée de prendre connaissance de la demande et de faire valoir au cours de l'enquête de vacance de terre son opposition éventuelle, l'affichage est effectué pendant trois mois à la commune, de telle façon que les documents soient facilement visibles du public et protégés des dégradations et des intempéries.

La possibilité de s'y opposer au cours de l'enquête de vacance de terre et la durée de cette dernière sont en outre portées à la connaissance du public par mention portée sur la demande affichée.

Mention de la date du premier jour de l'affichage est portée sur l'exemplaire affiché.

Article 231 :

L'enquête de vacance est ouverte dès le premier jour de l'affichage et est clôturée au plus tard trois mois après. Elle a pour but de constater la vacance de la terre dont la cession ou la concession est demandée et, le cas échéant, de déterminer la nature, l'étendue et la base juridique des droits fonciers que des tiers pourraient exercer sur la même terre.

A cet effet, l'Administrateur communal est tenu de procéder aux devoirs suivants :

- 1° vérifier sur place les limites du terrain dont la cession ou la concession est demandée ;
- 2° recenser le cas échéant les personnes qui s'y trouvent ou y exercent une activité quelconque, ainsi que la nature, l'étendue et la base juridique de leurs droits ;
- 3° donner la description des lieux et faire l'inventaire de ce qui s'y trouve, tel que forêt, boisement, cultures, bâtiments, cours d'eau, source, voies de communication ;
- 4° enregistrer par écrit les oppositions ou les observations formulées.



Article 232 :

Au terme de l'enquête de vacance de terre, un rapport est dressé par l'Administrateur communal. Ce rapport mentionne tous les renseignements recueillis au cours de l'enquête de vacance de terre, en fait la synthèse et porte une appréciation sur la requête après avoir recueilli l'avis du Conseil communal.

Article 233 :

Au plus tard dans le mois suivant la date de clôture de l'enquête de vacance de terre, l'Administrateur communal adresse, sous inventaire, le dossier complet de la procédure à l'autorité compétente qui lui en accuse réception. Une copie du dossier est réservée au Gouverneur de province.

Le double des pièces établies ou reçues au cours de l'enquête de vacance de terre est conservé aux archives de la commune.

Article 234 :

L'autorité compétente dispose de trois mois à compter du jour de la réception en retour du dossier pour prendre sa décision.

Elle peut toutefois, si elle s'estime insuffisamment informée, ordonner un complément d'enquête ou une expertise, sans que la durée totale de ces opérations puisse excéder trois mois.

Article 235 :

L'autorité compétente accorde, après avis conforme de la Commission foncière nationale, la cession ou la concession lorsque la terre demandée fait effectivement partie du domaine privé de l'Etat et que le programme de mise en valeur présenté et les moyens dont dispose le requérant sont jugés sérieux.

Article 236 :

Lorsque l'enquête de vacance de terre fait état de certains droits réels exercés par des tiers sur la terre dont la cession ou la concession est demandée, l'autorité compétente peut, soit rejeter la requête, soit l'accepter lorsque les droits invoqués par les tiers ne sont pas légalement fondés.

Dans ce dernier cas, la signature du contrat de cession ou de concession doit être précédée d'une décision motivée rejetant les prétentions des tiers; celle-ci peut être attaquée par ces derniers devant la juridiction compétente.

Article 237 :

La simple existence des servitudes foncières sur la terre dont la cession ou la concession est demandée n'y fait pas obstacle.

Le contrat accordant la cession ou la concession doit toutefois prévoir une indemnisation des intéressés à charge des bénéficiaires lorsque le trouble apporté à l'exercice de ces servitudes est suffisamment grave. Dans le cas contraire, ces servitudes sont mentionnées au contrat et doivent être respectées par le cessionnaire ou le concessionnaire.



Article 238 :

L'autorité compétente notifie sa décision au requérant et aux tiers opposants.

Tout tiers s'estimant lésé dans l'exercice de ses droits fonciers par cette décision préalable peut, dans les six mois suivant sa notification, saisir la juridiction compétente aux fins de lui faire apprécier et préserver ses droits et annuler éventuellement ladite décision.

L'annulation est toujours prononcée lorsque la décision viole un droit foncier constaté dans un titre foncier.

Article 239 :

La décision judiciaire statuant sur le recours prévu à l'article précédent peut, selon le cas :

- 1° rejeter totalement les prétentions des tiers ;
- 2° reconnaître que la terre litigieuse ne fait pas partie du domaine privé de l'Etat et annuler la décision préalable attaquée ;
- 3° reconnaître à la fois l'appartenance de ladite terre au domaine privé de l'Etat, l'existence de servitudes au profit des tiers sur la même terre et faire application des dispositions du second alinéa de l'article 237.

Article 240 :

La décision préalable de l'autorité compétente qui ne fait l'objet d'aucun recours pendant le délai légal devient définitive et exécutoire.

Lorsque la décision préalable fait l'objet d'un recours judiciaire, l'autorité compétente ne peut conclure le contrat de cession ou de concession qu'au vu de la décision judiciaire irrévocable l'autorisant et conformément à cette dernière.

Article 241 :

Le contrat de cession ou de concession mentionne d'une part les noms, prénoms et qualité de l'autorité compétente et d'autre part les noms, prénoms et domicile du cessionnaire ou du concessionnaire ou, le cas échéant, sa raison sociale et son siège.

Il indique la date de la requête, de l'ouverture et de la clôture de l'enquête de vacance de terre ou la décision judiciaire irrévocable statuant sur le recours prévu à l'article 238.

Il indique, en outre, la situation sommaire du terrain et sa superficie.

Il précise la nature du droit foncier cédé ou concédé, la durée éventuelle, le caractère onéreux ou gratuit ainsi que les conditions financières de la convention.

Article 242 :

Les droits fonciers cédés ou concédés doivent être enregistrés selon les conditions et modalités déterminées par le présent Code à la diligence et aux frais du cessionnaire ou du concessionnaire.

L'enregistrement est effectué sur présentation de l'original du contrat de cession ou de concession, dont une copie certifiée est en outre remise au conservateur.

Article 243 :

Sont à charge du demandeur, les frais occasionnés par l'instruction de sa demande et notamment ceux d'enquête de vacance, les frais de mesurage et de bornage, les frais d'établissement du contrat et les frais d'enregistrement.

Si le demandeur renonce à sa demande ou si cette dernière est rejetée, seuls les frais correspondant aux opérations effectivement réalisées sont à sa charge.

Paragraphe 4 : Des effets de la cession et de la concession

Article 244 :

L'Etat est tenu envers le cessionnaire ou le concessionnaire aux obligations résultant des conventions en général, aux obligations spéciales prescrites par le présent Code et aux conditions particulières découlant de la convention de cession ou de concession.

L'Etat a notamment l'obligation de délivrance et l'obligation de garantie contre l'éviction.

Toutefois, les terres cédées ou concédées le sont sans garantie quant à leur valeur agricole, commerciale ou résidentielle.

Il n'y a non plus aucune garantie de l'Etat quant au maintien de l'occupation du sol, cette dernière pouvant toujours être modifiée dans l'intérêt général par application des dispositions relatives aux plans d'aménagement du territoire.

Article 245 :

Sans préjudice des conditions particulières prévues au contrat de cession ou de concession, le cessionnaire ou le concessionnaire est tenu de respecter les obligations suivantes :

- matérialiser, sous la responsabilité de l'autorité habilitée, les limites de la terre cédée ou concédée ;
- occuper ladite terre et la mettre en valeur ;
- en maintenir l'affectation prévue au contrat ;
- verser dans les délais la contrepartie stipulée au contrat.

Article 246 :

Les obligations de mise en valeur et de maintien de l'affectation pèsent sur le concessionnaire pendant toute la durée de la concession.

Le cessionnaire ou le concessionnaire reste en outre soumis aux dispositions restreignant l'exercice des droits fonciers dans l'intérêt général.

Article 247 :

Le cessionnaire ou le concessionnaire doit, au plus tard dans les deux mois suivant l'enregistrement de la cession ou de la concession, matérialiser, sous la responsabilité de l'autorité habilitée de façon claire et apparente, les limites de la terre cédée ou concédée, si elles ne le sont déjà.

Les limites ainsi matérialisées doivent correspondre à celles figurant sur le procès-verbal d'arpentage et de bornage annexé au contrat de cession ou sur le plan de délimitation du contrat de concession.

Article 248 :

Ces opérations sont entreprises et réalisées à la diligence et au frais du cessionnaire ou du concessionnaire, le tout conformément aux dispositions relatives au mesurage et au bornage des terres.

Article 249 :

Après mise en demeure restée sans suite pendant un mois, l'autorité compétente peut, d'office ou à la requête de toute personne intéressée, procéder ou faire procéder au bornage, aux frais du cessionnaire ou du concessionnaire défaillant.

Article 250 :

Le cessionnaire ou le concessionnaire doit au plus tard dans les douze mois suivant l'enregistrement de la cession ou de la concession, procéder à l'occupation de la terre cédée ou concédée et en entreprendre la mise en valeur en cas de cession ou lorsque cette obligation résulte de la nature du droit foncier concédé.

Il est ensuite tenu d'en poursuivre la mise en valeur et l'exploitation de façon continue.

Article 251 :

Le cessionnaire ou le concessionnaire peut confier l'exécution de tout ou partie de ses obligations à un tiers. Il ne peut toutefois se dégager des obligations qui pèsent sur lui ou échapper aux sanctions y afférentes.

Il est tenu de prendre toute disposition et toute précaution pour imposer le respect de ces obligations audit tiers et reste personnellement responsable envers l'administration.



Article 252 :

Il est interdit au cessionnaire ou au concessionnaire de modifier l'affectation de la terre cédée ou concédée telle que prévue au contrat, sauf autorisation de l'autorité compétente ou modification imposée conformément aux dispositions relatives aux plans d'aménagement du territoire.

L'autorisation de changement d'affectation est accordée dans un avenant au contrat de cession ou de concession. Lorsque la terre cédée ou concédée est de la deuxième ou de la quatrième catégorie, l'autorisation est donnée par Décret pris sur proposition du Ministre compétent après délibération en Conseil des Ministres.

Article 253 :

Lorsqu'il est certain que l'exécution du programme de mise en valeur prévu au contrat a pour effet de modifier l'affectation initiale de la terre cédée ou concédée, l'autorisation de changement d'affectation est réputée contenue dans le contrat et n'est pas autrement requise.

Article 254 :

Le cessionnaire ou le concessionnaire à titre onéreux est tenu de verser aux échéances prévues le prix ou la redevance ou toute autre contrepartie due, tels que définis au contrat ou réévalués par application des clauses de révision légales ou conventionnelles.

Article 255 :

Le non-respect de l'obligation prévue à l'article précédent entraîne de plein droit la résolution du contrat de cession ou la résiliation du contrat de concession, qu'il s'agisse de terres rurales ou de terres urbaines.

Les sommes dues par le cessionnaire ou le concessionnaire sont portables et non quérables; elles sont exigibles et doivent être versées sans autre avertissement au jour de l'échéance prévue.

A défaut de paiement intégral au jour de l'échéance, l'autorité compétente peut adresser une mise en demeure au cessionnaire ou au concessionnaire défaillant sans autre avertissement; les intérêts de retard commencent à courir dès ce même jour.

Article 256 :

Les Ministres ayant les terres et l'urbanisme dans leurs attributions déterminent par Ordonnance conjointe le tarif des cessions et des concessions.

Article 257 :

Les droits fonciers cédés sont librement transmissibles entre vifs ou à cause de mort, à titre onéreux ou à titre gratuit selon les conditions et modalités de droit commun.



Article 258 :

La transmission entre vifs d'un droit foncier concédé se fait obligatoirement sous la forme d'un contrat de transfert signé par l'ancien et le nouveau concessionnaire et approuvé par l'autorité compétente.

En cas de transmission à cause de mort, les héritiers ou les légataires sont tenus de respecter les conditions définies au contrat de concession.

Dans les deux cas, le nouveau concessionnaire est subrogé à l'ancien dans tous ses droits et obligations et la concession prend fin au terme initialement prévu.

Article 259 :

Jusqu'au terme du contrat, les obligations résultant de la cession ou de la concession pèsent sur tout donataire, légataire ou héritier du cessionnaire ou du concessionnaire originaire, qu'ils soient en indivision ou qu'ils procèdent au partage du fonds.

Paragraphe 5 : Des cessions ou des concessions gratuites en faveur de certaines personnes morales

Article 260 :

Aux conditions du présent Code, l'autorité compétente peut céder ou concéder gratuitement aux associations à caractère scientifique, philanthropique, religieux, social ou culturel ou à d'autres établissements des terres rurales ou urbaines du domaine privé de l'Etat pour leurs activités d'utilité publique.

Article 261 :

Les superficies des terres cédées ou concédées doivent répondre aux besoins nécessaires pour réaliser les installations prévues.

Les contrats de cession ou de concession prévoient des conditions de mise en valeur à réaliser sous peine de déchéance, dans les délais prévus, en rapport avec la destination des terres.

Article 262 :

Les terres qui n'ont pas été mises en valeur conformément aux dispositions du présent Code font retour à l'Etat.

Font également retour à l'Etat, les terres laissées inoccupées pendant une période ininterrompue de cinq ans sans motif légitime reconnu par l'autorité compétente.

La déchéance est notifiée par lettre recommandée, aux représentants légaux des organismes intéressés, par l'autorité compétente.

Un recours contre cette décision peut être introduit devant la juridiction compétente dans les six mois qui suivent sa notification.



Article 263:

Les terrains cédés ou concédés restent affectés aux œuvres des organismes donataires; ils ne peuvent être aliénés, donnés en location ou grevés de droits réels, que moyennant l'autorisation préalable et écrite de l'autorité cédante ou concédante.

Article 264 :

Si le terrain cédé ou concédé devient nécessaire à une destination d'intérêt public, l'autorité compétente peut exproprier la terre cédée ou reprendre la terre concédée, après un préavis de six mois, notifié par lettre recommandée. En ce cas, l'Etat paie au cessionnaire la valeur vénale de l'immeuble augmentée de celle des impenses et au concessionnaire une indemnité égale au loyer ou au montant des redevances d'une année, calculé sur la base des tarifs en vigueur au moment de la reprise ainsi que la valeur des constructions et plantations.

La valeur des impenses, des constructions et des plantations est déterminée à l'amiable ou, à défaut par expert.

La destination d'un intérêt public est établie à suffisance de droit par une attestation du Ministre ayant dans ses attributions les activités envisagées.

Article 265 :

Toute demande de cession ou de concession gratuite de terre introduite par une association à caractère scientifique, philanthropique, religieux, social ou culturel, ou par un établissement d'utilité publique doit fournir les indications suivantes :

- 1° dénomination de l'association ou de l'établissement avec indication de l'Ordonnance lui accordant la personnalité civile ;
- 2° les noms et prénoms du ou des représentants légaux de l'association, avec indication de l'Ordonnance agréant ce ou ces représentants légaux ;
- 3° les noms et prénoms des administrateurs de l'établissement d'utilité publique, qualifiés pour introduire la requête et signer le contrat de cession ou de concession, avec indication de la publication de leur nomination au Bulletin Officiel du Burundi ;
- 4° la destination que l'association ou l'établissement requérant entend donner au terrain ainsi que le programme établi pour en réaliser la mise en valeur ;
- 5° s'il s'agit d'un terrain loti, le numéro sous lequel ce terrain figure au plan cadastral;

6° si le terrain n'est pas loti :

- a) un plan indiquant la configuration du terrain et les longueurs des limites et toutes autres dimensions ayant servi au calcul de la superficie du terrain, les éléments de repérage du terrain par rapport à des accidents du sol, à des constructions ou à des ouvrages d'un caractère permanent, des cours d'eau, routes ou sentiers traversant, le cas échéant, le terrain demandé ;
- b) un croquis donnant la situation du terrain par rapport à des points identifiés et figurant sur les cartes officielles, tels que centres administratifs et commerciaux.

Paragraphe 6 : Du droit de reprise des terres concédées

Article 266 :

Toute terre concédée peut être reprise par l'autorité concédante si elle devient nécessaire à la réalisation d'un projet d'utilité publique.

Le retour au domaine de l'Etat d'une terre concédée est ordonné suivant la procédure et par les autorités visées à l'article 222.

Article 267 :

La décision ordonnant la reprise d'une terre concédée doit être précédée d'un préavis notifié au moins six mois à l'avance au concessionnaire, et le cas échéant, au tiers occupant ladite terre.

Article 268 :

L'indemnité de reprise est égale au montant de la redevance annuelle due pour la terre concédée, augmentée de la valeur des impenses effectuées par le concessionnaire, notamment la valeur des installations, des constructions, des plantations ou des cultures d'un cycle de récolte supérieur à une année.

Les impenses à rembourser sont égales à la valeur vénale des biens abandonnés par le concessionnaire appréciée au jour de l'expiration du préavis par accord amiable entre les parties, ou à défaut, par la juridiction compétente. Seules les impenses conformes à l'affectation du terrain et au plan de mise en valeur définis au contrat sont remboursées.

Paragraphe 7 : Des sanctions

Article 269 :

Sauf exception résultant du présent Code, les dispositions de droit commun applicables à la nullité, à la résolution et à la résiliation des conventions en général, telles que définies par le Code civil, sont applicables à la cession et à la concession.



Article 270 :

La nullité sanctionne un vice entachant la formation du contrat de cession ou de concession et consistant dans la violation d'une condition de fond ou d'une forme substantielle.

Article 271 :

La résolution de la cession ou la résiliation de la concession peut intervenir en cas de faute grave dans l'exécution du contrat.

La gravité de la faute s'apprécie par rapport à l'avantage économique recherché par le cessionnaire ou le concessionnaire, ou au but d'intérêt général poursuivi par la puissance publique.

Constitue toujours une faute grave, le non respect de l'obligation d'occupation, de mise en valeur, de maintien de l'affectation ou de paiement des sommes dues pour la cession ou la concession.

Il en est de même du non paiement des frais engagés par l'administration qui s'est substituée au cessionnaire ou au concessionnaire défaillant pour délimiter le terrain cédé ou concédé.

La faute grave du cessionnaire ou du concessionnaire entraîne de plein droit la résolution ou la résiliation du contrat à ses torts et griefs.

Article 272 :

La résolution de la cession ou la résiliation de la concession intervient également :

- 1° pour les causes prévues au contrat, notamment la survenance du terme de la concession ;
- 2° lorsque la personne morale cessionnaire ou concessionnaire est dissoute pendant la durée de la concession;
- 3° lorsqu'un événement imprévisible, insurmontable et extérieur rend impossible l'exécution du contrat ;
- 4° pour toute cause légitime invoquée par l'une ou l'autre des parties.

Article 273 :

La nullité, la résolution d'un contrat de cession ou la résiliation d'un contrat de concession, invoquée par l'une ou l'autre partie doit être précédée d'une mise en demeure notifiée au moins un mois à l'avance, précisant les motifs de la mesure envisagée et invitant, le cas échéant, l'autre partie à satisfaire à ses obligations.



Article 274 :

Le cessionnaire ou le concessionnaire peut adresser ses observations ou ses propositions à l'autorité compétente qui les apprécie et peut, si elles lui paraissent fondées, renoncer à la mesure envisagée ou, dans le cas contraire, la prendre à l'expiration du délai de mise en demeure.

Dans le premier cas, les propositions du cessionnaire ou du concessionnaire sont consignées dans un avenant au contrat de cession ou de concession.

Si le cessionnaire ou le concessionnaire ne respecte pas, dans les délais, les engagements ainsi souscrits, la procédure de résolution ou de résiliation peut être reprise sans nouvelle mise en demeure.

Article 275 :

La nullité, la résolution d'un contrat de cession ou la résiliation d'un contrat de concession peut intervenir :

- soit par accord entre les parties ;
- soit par décision juridictionnelle irrévocable ;
- soit par décision de l'autorité compétente, qui dispose en cette matière du privilège d'exécution préalable.

Article 276 :

L'administration ne peut toutefois recourir à l'exécution forcée de sa décision, ni prendre des mesures de contrainte qui ne seraient pas strictement nécessaires à la bonne exécution de sa décision, qu'après avoir vainement sommé le cessionnaire ou le concessionnaire de l'exécuter.

Cette sommation ne peut intervenir que quinze jours après le délai prévu à l'article 282 et doit indiquer qu'à défaut d'exécution volontaire dans un délai d'un mois au minimum, il sera procédé à l'exécution forcée de la décision aux frais et risques du cessionnaire ou du concessionnaire.

Article 277 :

Toute décision de l'autorité compétente prononçant la nullité, la résolution ou la résiliation d'un contrat de cession ou de concession est notifiée sans délai au cessionnaire ou au concessionnaire et, le cas échéant, au tiers occupant la terre cédée ou concédée ainsi qu'au Conservateur des Titres Fonciers et au responsable du Service foncier communal.

Cette notification interdit au cessionnaire ou au concessionnaire d'opérer et au Conservateur des Titres Fonciers ou au Responsable du Service foncier communal d'enregistrer toute mutation d'un droit foncier quelconque portant sur la terre concernée.



L'interdiction ci-dessus ne cesse que sur production d'une décision juridictionnelle irrévocable rejetant une demande en nullité, en résolution ou en résiliation ou portant annulation d'une décision exécutoire prononçant une telle sanction, ou encore sur production d'une décision de l'autorité compétente rapportant sa décision initiale.

Article 278 :

Lorsque l'autorité compétente constate la nullité ou décide la résolution ou la résiliation du contrat, elle peut en même temps ordonner que le cessionnaire ou le concessionnaire lui paye une astreinte par jour de retard dans l'exécution de sa décision.

Article 279 :

La décision ordonnant l'exécution à peine d'astreinte doit préciser son taux journalier, qui est de un trois cent soixante cinquième du prix de cession du terrain cédé ou concédé, calculé selon le tarif en vigueur au jour de la décision.

Le délai à partir duquel l'inexécution constatée fera courir l'astreinte est d'un mois à compter du jour de la notification de la décision.

Article 280 :

En cas d'inexécution totale ou partielle, l'autorité compétente peut procéder sans délai à la liquidation de l'astreinte avec effet immédiat.

Article 281 :

L'astreinte est une sanction comminatoire indépendante des éventuels dommages et intérêts et des sanctions complémentaires prévues par le présent Code.

Lorsqu'il est établi que l'inexécution totale ou partielle résulte d'un fait de force majeure, l'astreinte peut être rapportée.

Article 282 :

La nullité, la résolution ou la résiliation d'un contrat de cession ou de concession entraîne le retour de la terre cédée ou concédée dans le domaine privé de l'Etat.

L'enregistrement du retour de la terre dans le domaine privé de l'Etat ne peut être effectué par le Conservateur des Titres Fonciers ou le responsable du Service foncier communal que :

- 1° sur production de l'accord des parties ou de la décision juridictionnelle, constatant la nullité ou prononçant la résolution ou la résiliation du contrat ;
- 2° à l'expiration du délai de recours lorsque la sanction a été prononcée par une décision n'ayant fait l'objet d'aucun recours ;
- 3° sur production de la décision juridictionnelle irrévocable rejetant le recours lorsqu'il a été exercé.

Article 283 :

Lorsque la nullité, la résolution ou la résiliation est constatée ou prononcée aux torts exclusifs du cessionnaire ou du concessionnaire les sommes dues par ce dernier restent acquises à l'Etat si elles ont déjà été versées ou sont immédiatement exigibles dans le cas contraire.

Article 284 :

Sans préjudice des dispositions de l'article 283, l'autorité compétente peut exiger la remise complète de la terre cédée ou concédée en son état initial, notamment par la suppression de toute installation, construction, plantation ou culture s'y trouvant, aux frais du cessionnaire ou du concessionnaire.

L'administration peut se substituer au cessionnaire ou au concessionnaire défaillant afin de procéder ou de faire procéder à la remise de la terre en son état initial.

Article 285 :

Lorsque l'administration n'exige pas la remise complète de la terre en son état initial, les installations, constructions, plantations ou cultures ou autres immeubles par nature ou par incorporation dont l'enlèvement n'est pas de nature à dévaloriser la terre ou en compromettre la cession ou la concession ultérieure, peuvent être emportés par le cessionnaire ou le concessionnaire.

Les immeubles par destination et les objets mobiliers peuvent toujours être emportés par le cessionnaire ou le concessionnaire.

Article 286 :

Dans l'hypothèse des trois articles précédents, l'Etat ne doit aucune indemnité au cessionnaire ou au concessionnaire ni pour la valeur des biens laissés sur le fonds ou remis, même s'ils lui apportent une plus-value certaine, ni pour la perte de valeur des biens dont l'enlèvement est exigé.

Article 287 :

Lorsque la résolution ou la résiliation du contrat n'est pas due à la faute du cessionnaire ou du concessionnaire, le prix de la terre cédée est remboursé au cessionnaire sur la base du tarif en vigueur au jour de la résolution. La redevance payée par anticipation par le concessionnaire lui est remboursée proportionnellement à la période comprise entre la date de la résiliation et le terme de la période pour laquelle elle a été versée.

L'Etat est tenu en outre de compenser par une indemnité les effets du retour de la terre à son domaine privé, notamment la récupération des installations, constructions, plantations ou cultures abandonnées par le cessionnaire ou le concessionnaire. Le montant ou la forme de l'indemnisation est déterminé par accord amiable des parties ou, à défaut, par jugement, en tenant compte de la valeur des impenses effectuées par le cessionnaire ou le concessionnaire et de la plus-value apportée à la terre cédée ou concédée.



Article 288 :

Quelle que soit la cause de la nullité, de la résolution ou de la résiliation, le cessionnaire ou le concessionnaire d'une terre rurale à vocation agricole couverte de cultures, peut en emporter la récolte actuelle ou imminente.

Article 289 :

Lorsque, par suite de la défaillance du cessionnaire ou du concessionnaire, l'administration doit se substituer à ce dernier pour remettre la terre en son état initial, elle peut exécuter elle-même les travaux en régie ou les faire exécuter par un tiers, au besoin en les adjugeant aux enchères publiques aux frais et risques du défaillant.

En tout état de cause, le cessionnaire ou le concessionnaire défaillant est tenu de rembourser à l'administration les frais qu'elle a ainsi engagés, majorés d'un dixième à titre de pénalité.

Article 290 :

Si les travaux ont été exécutés en régie, leur prix est apprécié par accord amiable ou, à défaut, par un expert désigné par la juridiction.

S'ils ont été exécutés par un tiers, leur prix est réputé être celui payé par l'administration.

Les frais et la pénalité susvisés doivent être payés à l'administration dans les trente jours suivant la notification de la mise en demeure adressée à cet effet au cessionnaire ou au concessionnaire, passé lequel délai, ils sont majorés des intérêts moratoires dont question à l'article 289.

Article 291 :

Lorsque le cessionnaire ou le concessionnaire modifie l'affectation du terrain en violation des dispositions légales ou contractuelles, l'autorité compétente peut, si elle n'autorise a posteriori le changement d'affectation conformément aux dispositions du présent Code :

- 1° soit prononcer ou demander la résolution du contrat de cession ou la résiliation de la concession;
- 2° soit exiger du contrevenant la remise en état du terrain cédé ou concédé, à ses frais ;
- 3° soit prendre l'une et l'autre sanction.

Article 292 :

Dans les trois cas visés à l'article 291, le contrevenant doit à l'Etat, à titre de pénalité :

- 1° en cas de cession, le double de la somme due en cas de changement d'affectation autorisé ;
- 2° en cas de concession, le double de la différence entre la redevance annuelle due en fonction de l'ancienne affectation d'une part, et celle due en fonction de la nouvelle affectation d'autre part, calculée selon le tarif en vigueur au moment du changement effectif d'affectation.



Lorsque le changement d'affectation est autorisé à posteriori, la pénalité définie à l'alinéa précédent est cumulée avec le supplément de prix ou de redevance. Il ne peut toutefois être fait usage de la présente faculté lorsque la terre a fait antérieurement objet d'une réquisition.

Article 293 :

En cas de non paiement aux échéances prévues au contrat de tout ou partie des sommes dues, le cessionnaire ou le concessionnaire doit, sur les sommes impayées, un intérêt de retard égal à celui dû en cas de retard dans le versement de l'impôt foncier.

Cet intérêt est calculé proportionnellement à la durée du retard, par périodes d'un mois, toute fraction de période étant comptée pour une période entière.

Article 294 :

Le versement de l'intérêt de retard ne fait pas obstacle à la mise en œuvre de toute autre sanction principale et vice-versa.

Article 295 :

Toute décision exécutoire prononcée par l'autorité compétente faisant grief au cessionnaire ou au concessionnaire peut être attaquée par ce dernier devant la juridiction compétente dans les six mois suivant sa notification.

Article 296 :

Toute juridiction saisie peut, à la demande du cessionnaire ou du concessionnaire, ordonner à l'administration de suspendre l'exécution de sa décision jusqu'à la solution définitive du litige, s'il apparaît des éléments de la cause que l'exécution de la décision attaquée causerait au demandeur un préjudice grave dont la réparation serait impossible.

La juridiction saisie peut ordonner mainlevée de la suspension de l'exécution, si l'état de la procédure ou des circonstances nouvelles le justifient.

La suspension de l'exécution préalable et sa mainlevée sont prononcées par un jugement avant dire droit, immédiatement exécutoire nonobstant toute voie de recours.

Paragraphe 8 : Des dons et legs d'immeubles à l'Etat

Article 297 :

Les dons ou les legs relatifs aux immeubles fait à l'Etat sont acceptés en son nom par le Ministre ayant les terres ou l'urbanisme dans ses attributions selon que la terre est rurale ou urbaine.

Les dons ou les legs relatifs aux immeubles faits à une personne publique autre que l'Etat sont acceptés par son représentant légal.

Article 298 :

Lorsque les revenus du don ou du legs sont insuffisants pour assurer l'exécution intégrale des charges imposées par le donateur ou le léguaire, la réduction ou la modification desdites charges peut être effectuée par la même autorité si l'auteur de la libéralité ou ses ayants droit y consentent.

Article 299 :

La restitution d'un don ou d'un legs peut également être ordonnée. Les revenus provenant de ce don ou legs ainsi que les titres sont alors déposés à la Banque Centrale où ils sont tenus à la disposition de l'auteur de la libéralité ou de ses ayants droit.

Les biens non repris peuvent être aliénés à l'expiration d'un délai de trois ans, le produit de l'aliénation étant déposé comme les fonds susvisés.

Les fonds déposés et non réclamés par l'auteur de la libéralité ou par ses ayants droit à l'expiration d'un délai de dix ans sont acquis au Trésor.

CHAPITRE II : DU DOMAINE FONCIER DES AUTRES PERSONNES PUBLIQUES

Article 300 :

Le domaine foncier des communes, des établissements publics et des sociétés de droit public comprend un domaine public et un domaine privé dont le régime est fixé par les dispositions du présent chapitre.

Article 301 :

Le domaine public naturel des communes et des autres personnes publiques comprend :

- les forêts déclarées comme telles par la loi portant Code forestier ;
- les dépendances ou parties de dépendances du domaine public naturel de l'Etat transférées par celui-ci à une autre personne publique.

Article 302 :

Le domaine public artificiel des communes et des autres personnes publiques comprend :

- les voies et places publiques relevant du domaine public des collectivités décentralisées ;
- les dépendances ou parties de dépendances du domaine public artificiel de l'Etat transférées par celui-ci à ces personnes publiques.

Article 303 :

Le domaine privé des communes et des autres personnes publiques comprend toutes les terres de leur patrimoine foncier qui ne font pas partie du domaine public.

Font notamment partie du domaine privé de ces personnes publiques :

- les terres du domaine public désaffectées ou déclassées ;
- les terres cédées à titre onéreux ou gratuit par l'Etat ;
- les terres acquises à titre onéreux ou gratuit ;
- les terres expropriées pour cause d'utilité publique.

Article 304 :

Le domaine foncier des communes est constitué des terres acquises à titre onéreux ou gratuit directement par la commune auprès des tiers, d'une part, et des terres lui cédées à titre onéreux ou gratuit par l'Etat, d'autre part.

Article 305 :

Les terres du domaine foncier de la commune affectées à un usage public ou à un service public communal en constituent le domaine public.

Les autres terres de son domaine foncier en constituent le domaine privé.

Article 306 :

Le patrimoine foncier des établissements publics et des sociétés de droit public est constitué des terres acquises à titre onéreux ou gratuit directement par l'établissement auprès des tiers, d'une part, et des terres reçues de l'Etat ou de la commune, par cession à titre onéreux ou à titre gratuit, d'autre part.

Article 307 :

Les terres du patrimoine foncier d'un établissement public ou d'une société de droit public qui sont affectées à l'exécution même de sa mission en constituent le domaine public.

Les autres terres de son patrimoine foncier en constituent le domaine privé.

Lorsque l'objet principal d'un établissement public ou d'une société de droit public consiste en l'acquisition de terres en vue de leur revente, ces dernières font partie de son domaine foncier privé.

Article 308 :

Sous réserve des dispositions spéciales du présent chapitre, les principes constituant le régime juridique du domaine public ou privé de l'Etat sont respectivement applicables au domaine foncier public ou privé des communes et des autres personnes publiques.

Les terres du domaine privé des communes et des autres personnes publiques doivent être mesurées, bornées, immatriculées au plan cadastral national et enregistrées par les services en charge des titres fonciers.

Article 309 :

Les terres du domaine foncier privé d'une commune, d'un établissement public ou d'une société de droit public sont gérées et exploitées comme des biens privés, sous réserve des dispositions particulières qui leur sont applicables.

A l'exception de celles visées au dernier alinéa de l'article 307, les terres du domaine foncier privé qui proviennent d'une cession gratuite de l'Etat ou de la commune ne peuvent être cédées ou grevées de droits fonciers sans l'autorisation de l'autorité cédante.

Article 310 :

Les terres cédées par l'Etat ou par une commune à un établissement public ou à une société de droit public et celles cédées par l'Etat à une commune conservent dans le patrimoine du cessionnaire leur domanialité publique ou privée selon qu'elles proviennent du domaine foncier public ou privé du cédant.

Lorsque la terre incorporée dans son domaine public a été cédée à titre gratuit, le cessionnaire ne peut procéder à sa désaffectation sans l'autorisation préalable du cédant.

Article 311 :

Le cédant dispose d'un droit de reprise des terres provenant de son domaine public ou privé, à charge de rembourser éventuellement au cessionnaire les impenses et le prix de la cession si elle était à titre onéreux.

Le droit de reprise susvisé est mis en œuvre dans l'un des cas suivants:

- 1° à tout moment, pour cause d'utilité publique ;
- 2° lorsque, suite à sa désaffectation, la terre cédée ne peut plus être considérée comme faisant partie du domaine foncier public du cessionnaire ;
- 3° lorsque la personne morale cessionnaire est dissoute, sauf en cas d'incorporation ou de fusion avec une autre personne morale ;
- 4° lorsque le cessionnaire ne respecte pas l'affectation ou les conditions de mise en valeur de la terre prévues à la convention de cession ;
- 5° pour toute autre cause éventuellement précisée à la convention de cession.

Article 312 :

La terre acquise directement auprès des tiers, soit par une commune, soit par un établissement public, soit par une société de droit public au moyen d'une dotation non remboursable spécialement accordée à cet effet par l'Etat ou par la commune, est assimilée à une terre cédée gratuitement.

En ce cas, le droit de reprise visé à l'article précédent peut s'exercer lorsque la dotation est remboursable par le bénéficiaire, mais n'a pas été entièrement remboursée dans les trois mois suivant l'expiration des délais prévus, et à charge de restituer au bénéficiaire les sommes déjà versées.

TITRE IV : DU REGIME DES TERRES DES PERSONNES PRIVEES

CHAPITRE I : PRINCIPES

Article 313 :

Le droit de propriété foncière peut être établi :

- soit par un titre foncier établi par le Conservateur des Titres Fonciers.
- soit par un certificat foncier établi par le Service foncier communal reconnaissant une appropriation régulière du sol se traduisant par une emprise personnelle ou collective, permanente et durable, selon les usages du moment et du lieu et selon la vocation du terrain.

CHAPITRE II : DES DROITS FONCIERS ENREGISTRES

Section 1 : Des généralités

Article 314:

Le Conservateur des Titres Fonciers procède à l'enregistrement des droits fonciers lorsque cette formalité est rendue obligatoire par la loi ou lorsqu'elle est demandée par une personne physique ou morale qui désire ainsi bénéficier des protections légales qui y sont attachées.

Le Conservateur ne procède à l'enregistrement qu'après avoir préalablement vérifié la base légale et l'étendue du droit dont l'enregistrement est requis. La superficie est délimitée par le bornage de l'immeuble.

Article 315:

L'enregistrement original du droit est effectué au livre foncier, sur un compte spécifique ouvert pour chaque immeuble, immatriculé sous un identifiant numérique unique correspondant au folio du livre foncier. Cet enregistrement qui constitue le titre original, est daté, scellé et signé par le Conservateur.

Une copie de cet enregistrement est délivrée au titulaire du droit de propriété enregistré.



Le titre foncier, outre son identification numérique par son numéro d'immatriculation, contient :

- 1° la situation, la description, les limites et les coordonnées des sommets de la parcelle, la superficie, et le plan de l'immeuble établi par un géomètre expert assermenté ou un agent du service du cadastre ;
- 2° l'identification précise du titulaire actuel du droit de propriété sur l'immeuble ;
- 3° les charges et droits réels autres que les servitudes légales, dont l'immeuble peut être grevé.

La copie remise au détenteur du droit de propriété inscrit, doit porter le même numéro d'immatriculation.

Article 316:

A compter de l'immatriculation de l'immeuble et de la création du titre foncier établissant de manière certaine le droit de propriété sur l'immeuble, tous les actes constitutifs ou modificatifs des droits inscrits relatifs à l'immeuble enregistré doivent être inscrit au livre foncier pour être opposables aux tiers.

Cette obligation s'applique tant à l'inscription au livre foncier tenu par le conservateur des Titres Fonciers qu'à celle qui doit être faite sur la copie du titre foncier.

Les modalités d'inscription sur la copie détenue par le propriétaire sont réglées par Ordonnance ministérielle.

Article 317 :

Le titre foncier fait pleine foi des droits fonciers qui y sont constatés.

Lorsqu'il y a fraude de la part de l'acquéreur ou de toute personne justifiant d'un intérêt suffisant ou que le titre foncier a été dressé en vertu d'un contrat entaché de nullité ou d'une Ordonnance d'investiture obtenue par surprise, il y a lieu à la rétrocession de l'immeuble avec dommages-intérêts éventuellement.

Les causes de résolution du contrat ne donnent ouverture qu'à des actions personnelles en dommages-intérêts, à moins que la propriété de l'immeuble soit encore intacte sur la tête de l'acquéreur, auquel cas il y a également lieu à la rétrocession de l'immeuble avec dommages-intérêts éventuellement.

Article 318:

Lorsque les indications portées au procès-verbal de bornage ou le croquis d'un immeuble enregistré sont reconnus inexacts ou incomplets, la rectification s'impose sous réserve de ne pas porter atteinte aux droits enregistrés des voisins.

L'ancien titre foncier erroné est alors annulé au livre foncier.



Ce titre de remplacement est enregistré au livre foncier et délivré au propriétaire avec renvoi au folio du titre foncier antérieur et mention de la cause pour laquelle il est délivré.

Le nouveau titre foncier n'est différent de l'ancien que quant aux inexactitudes ou omissions relevées.

Le conservateur retient l'ancien titre foncier et le procès-verbal y relatif, et les inscrit à son livre-journal.

Article 319 :

Il est interdit au Conservateur des Titres Fonciers d'établir un titre foncier pour lui-même, pour son conjoint, pour ses père et mère ou pour ses enfants. Dans ce cas, le titre foncier est dressé par un conservateur d'une autre circonscription foncière.

Article 320:

L'Etat est responsable des erreurs du Conservateur. Cette responsabilité ne peut excéder la valeur du fonds et des constructions et plantations au moment où l'erreur a été commise augmentée d'un intérêt de 12% par an.

En cas de fraude ou de mauvaise foi établie, l'Etat exerce une action récursoire contre le conservateur.

Section 2: De la procédure d'enregistrement du droit de propriété

Article 321 :

Le territoire est divisé en autant de circonscriptions foncières que de provinces administrées chacune par un Conservateur des Titres Fonciers placé sous l'autorité et le contrôle du Directeur des Titres Fonciers.

De plus, des brigades provinciales du cadastre sont créées et chargées particulièrement d'élaborer et de mettre régulièrement à jour les plans fonciers communaux qui sont mis à la disposition des services fonciers communaux et des services des titres fonciers.

Article 322 :

La requête d'enregistrement, écrite, doit indiquer l'identité du requérant et la situation géographique sommaire du terrain. Elle précise également, preuves à l'appui, la nature et l'étendue des droits privatifs exercés sur le fonds et s'ils le sont en vertu de la coutume ou d'une autorisation régulièrement accordée par l'autorité compétente.

Cette requête doit être produite en deux exemplaires accompagnés des documents suivants :

- 1° une attestation d'identité complète du requérant ;
- 2° une description sommaire du terrain, indiquant notamment sa superficie, sa situation géographique par rapport aux principaux points de repère connus, tels que routes, cours d'eau, centres administratifs ou commerciaux, propriétés voisines enregistrées ou non, les noms des occupants des fonds limitrophes ou voisins, ainsi que, le cas échéant, le numéro du plan parcellaire;
- 3° tout document propre à confirmer ou à appuyer les prétentions du requérant, notamment un acte de notoriété ou un acte d'authentification de la transaction foncière ou un acte d'autorisation régulièrement accordé par l'autorité compétente.

Est également produit en deux exemplaires, tout autre document relatif à la requête remis ou transmis ultérieurement.

Article 323:

La requête d'enregistrement de la propriété foncière est adressée au Conservateur des Titres Fonciers.

Lorsque le fonds sur lequel porte la propriété chevauche les limites de plusieurs circonscriptions foncières, la requête est adressée au Conservateur de la circonscription supportant la plus grande superficie.

Article 324 :

Le requérant est en outre tenu de produire en copie certifiée trois exemplaires supplémentaires de sa requête dont deux sont destinés à l'affichage au bureau du Conservateur des Titres Fonciers et à la commune, le troisième servant de récépissé.

Article 325:

Dès réception de la requête, le Conservateur des Titres Fonciers :

- 1° vérifie l'inventaire des pièces ;
- 2° fixe la date du bornage et en informe l'Administrateur communal compétent en raison de la situation de l'immeuble ;
- 3° transmet à l'Administrateur communal deux exemplaires du dossier dont un est réservé à l'affichage ;
- 4° remet le récépissé de dépôt visé et daté au requérant.



Article 326 :

Dès réception des documents visés à l'article 322, l'Administrateur Communal :

- 1° inscrit la requête dans un registre spécial, selon les modalités prescrites;
- 2° procède à l'affichage d'une copie de la requête ;
- 3° accuse réception du dossier au Conservateur en précisant le numéro d'enregistrement de la requête dans le registre de la commune et la date du premier jour de l'affichage.

Article 327 :

Afin de permettre à toute personne intéressée de prendre connaissance de la requête et d'y faire éventuellement opposition, l'affichage est effectué dans les quarante-huit heures du dépôt de la requête pendant un mois au bureau des Titres Fonciers, à la commune et sur l'immeuble objet de la requête, de telle façon que les documents soient à la fois facilement visibles du public et protégés des dégradations et des intempéries. Il y est maintenu jusqu'à l'expiration du délai d'affichage du procès-verbal du bornage tel que précisé à l'article 333.

La possibilité de faire opposition à la requête et le délai imparti pour y procéder sont en outre portés à la connaissance du public par mention portée sur la requête affichée.

Mention de la date du premier jour de l'affichage est portée sur le registre, sur la chemise du dossier et sur l'exemplaire affiché.

Section 3 : De l'enquête foncière

Article 328 :

L'enquête foncière permet de constater la situation juridique et les droits réels exercés sur l'immeuble et d'en définir la consistance physique au moyen de la délimitation et du bornage.

Article 329 :

L'enquête foncière est dirigée par le Conservateur des Titres Fonciers ou son délégué avec l'assistance d'un géomètre du Service en charge du cadastre ou d'un géomètre expert assermenté en la présence du requérant.

Le Conservateur convoque à cette opération :

- les titulaires d'autres droits sur l'immeuble ;
- les propriétaires et titulaires d'autres droits sur les immeubles limitrophes ;
- les personnes ayant formulé des oppositions.



Article 330 :

Le Conservateur ou son délégué interroge le requérant, les riverains, les opposants et d'autres intervenants. Le requérant indique les limites de l'immeuble qu'il entend faire enregistrer. Les riverains et tous les intervenants font leurs observations et éventuellement leurs contestations.

Le Conservateur ou son délégué constate le fait et la durée de la possession, ainsi que l'état des lieux et procède à toutes autres constatations et mesures d'enquête utiles.

Article 331 :

Au terme de l'enquête, le géomètre du Service en charge du cadastre ou le géomètre expert assermenté place les bornes, tant pour délimiter le périmètre indiqué par le requérant que pour préciser les parties comprises dans ce périmètre qui font l'objet d'oppositions de la part des tiers.

Article 332 :

A l'issue des opérations de bornage, le géomètre du Service en charge du cadastre ou le géomètre expert assermenté dresse un procès-verbal d'arpentage et de bornage qui contient les indications suivantes :

- le jour et l'heure de l'opération ;
- les noms, prénoms, qualité et domicile des personnes présentes ;
- les éventuels incidents de l'opération et les dires des parties qui y sont intervenues ;
- les constatations de l'enquête foncière ainsi permettant de mettre en évidence les particularités du terrain tels les reliefs, fossés, pistes, sentiers, mares, canaux, constructions, puits, jardins, plantations, cultures, avec les noms des possesseurs s'il y a lieu ;
- la position des bornes, leur nombre et leur signification ;
- les pièces produites par les parties ;
- le constat de l'accord des parties obtenu sur les limites au cours du bornage ainsi que les éventuelles oppositions et contestations émises au moment des opérations de bornage.

Un avis de clôture du bornage dressé par le Conservateur auquel est joint le procès verbal de bornage est affiché à la commune et à la Conservation des Titres Fonciers pendant une durée de trente jours.



Section 4 : De l'opposition

Article 333:

L'opposition peut être formulée verbalement ou déposée par écrit au service foncier communal ou auprès du Conservateur des Titres Fonciars qui délivre un procès-verbal.

L'opposition peut contester totalement ou partiellement la réalité du droit allégué, la superficie des terres qui en font l'objet ou tendre simplement à ce que soient préservés certains droits de l'opposant.

Article 334 :

Le délai d'opposition est de trois mois comptés du premier jour de l'affichage de la requête.

Pendant toute la durée de ce délai, le dossier peut être consulté dans les locaux de la Conservation des Titres Fonciars ou de la commune. Mention de l'identité du consultant et de la date de la consultation est faite sur la chemise du dossier.

L'opposition peut être révoquée par écrit jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois après la date des opérations de bornage.

Article 335 :

Jusqu'à l'expiration du délai de deux mois après la date des opérations d'enquête, le requérant de l'enregistrement peut à son tour donner suite aux oppositions en révoquant ou en modifiant sa requête. Les frais engendrés par une modification de la requête notamment en cas de bornage rectificatif sont à sa charge.

Article 336 :

L'opposition ainsi que les documents y annexés sont produits en quatre exemplaires et adressés ou remis au Conservateur saisi de la requête contestée.

Dès réception ou remise de ces pièces, le Conservateur des Titres Fonciars:

- 1° inscrit l'opposition sur le registre en marge de la requête contestée en mentionnant la date de sa réception ainsi que l'identité et le domicile de l'opposant ;
- 2° cote l'original et le classe dans le dossier correspondant puis adresse une copie de l'opposition et documents y annexés à l'Administrateur communal qui lui en accuse réception ;
- 3° remet ou transmet à l'opposant une copie de son opposition dûment visée et datée pour réception ;
- 4° notifie la dernière copie de l'opposition à l'auteur de la requête contestée.

Article 337 :

A l'expiration des délais et s'il n'y a pas d'opposition, le Conservateur des Titres Fonciers établit le titre foncier conformément à la requête.

Si des oppositions subsistent, la décision d'enregistrement peut être partiellement conforme à la requête en tenant compte des oppositions ; elle peut notamment reconnaître sur le fonds l'existence de charges foncières devant être inscrites sur le titre foncier. A défaut, la requête est rejetée.

Article 338:

La décision d'enregistrement ou de refus d'enregistrement est notifiée à l'Administrateur communal, au requérant et aux éventuels opposants.

Section 5 : Du recours

Article 339 :

Les décisions du Conservateur, peuvent être attaquées par un recours devant la juridiction compétente du lieu où est situé l'immeuble. Le recours est introduit par voie d'assignation du Conservateur dans les formes de procédure civile.

Lorsque le recours émane d'une personne physique ou d'une personne morale de droit privé, le délai de recours est de trois mois à compter du jour de la notification de la décision attaquée.

Lorsque l'opposition émane de l'Etat, d'une commune, d'un établissement public ou d'une société de droit public, le délai visé à l'alinéa précédent est porté à six mois.

Article 340 :

Le greffier de la juridiction saisie d'un ou de plusieurs recours contre la décision du Conservateur les lui notifie sans délai.

Le Conservateur lui communique immédiatement le dossier de la requête initiale, une copie certifiée conforme de sa décision et ses éventuelles observations sur les recours.

Article 341 :

La juridiction peut recevoir ou rejeter totalement ou partiellement les prétentions de l'une ou l'autre des parties et ordonner l'annulation du premier titre foncier et l'établissement d'un nouveau au profit de la partie gagnante. Elle peut également reconnaître sur le fonds litigieux l'existence de droits des tiers et en ordonner l'inscription sur le titre foncier.

Elle peut aussi, lorsqu'un même fonds est revendiqué par plusieurs parties et si elle dispose d'éléments suffisants, ordonner la délivrance du nouveau titre foncier à l'une d'elles.

Article 342 :

Le greffier de la juridiction ayant rendu un jugement ou un arrêt irrévocable sur le recours le notifie immédiatement au Conservateur.

Article 343 :

La décision du Conservateur, qui ne fait l'objet d'aucun recours pendant le délai légal devient définitive et exécutoire.

Article 344 :

Le titre foncier peut être attaqué, pour fraude par toute personne justifiant d'un intérêt suffisant qui, n'ayant formulé aucune opposition ni effectué aucun recours judiciaire, établit qu'elle était restée dans l'ignorance de la procédure ayant abouti à sa délivrance.

Les opposants à la requête initiale peuvent toutefois agir comme tiers intervenants afin de faire préserver les droits qui leur sont reconnus dans le titre foncier.

La juridiction saisie du recours procède conformément aux dispositions de la présente section.

Section 6 : Des mutations

Article 345 :

Les mutations immobilières soit entre vifs, soit par décès ne s'opèrent que :

- par une inscription au livre foncier et sur le titre délivré au nouveau titulaire du droit pour les droits de propriété établis par un titre foncier ;
- par l'enregistrement de la mutation au registre foncier communal et l'établissement d'un nouveau certificat foncier pour les droits certifiés.

Nulle charge ne frappe les droits fonciers si elle n'est inscrite au titre ou au certificat, à l'exception des servitudes légales.

Article 346 :

Toute annotation postérieure de charge réelle au titre foncier, doit être datée, scellée et signée par le Conservateur.

Article 347 :

Les mutations en vertu de contrats de cession ne peuvent être opérées que si les contrats sont passés en forme authentique.

Le contrat de cession est déposé devant le Conservateur qui en vérifie l'authenticité avant l'enregistrement. Le Conservateur n'instrumente qu'après s'être fait remettre, le cas échéant, le titre foncier du cédant et s'être assuré de l'identité et de la capacité des contractants.



Les mutations en vertu de jugements ne peuvent être opérées que si elles sont passées en force de chose jugée.

Article 348 :

Pour les étrangers, à l'exception des apatrides, les mutations par décès ne peuvent être opérées qu'en vertu d'une Ordonnance du Président de la juridiction compétente dans le ressort duquel se trouve situé l'immeuble.

La requête de l'héritier ou du légataire doit être publiée dans un ou plusieurs journaux nationaux ou étrangers désignés dans ladite Ordonnance.

L'ordonnance d'investiture n'est rendue qu'après examen de tous actes ou documents propres à justifier le droit du requérant et des éventuelles mesures d'instruction qu'il appartient à sa vigilance de prescrire.

L'Ordonnance d'investiture doit être rendue dans les quatre mois à compter du jour où ont paru les journaux dans lesquels la requête a été publiée.

Article 349 :

L'enregistrement des mutations d'immeubles sans maître s'opère au nom de l'Etat en vertu d'une Ordonnance du Président de la juridiction compétente.

Article 350:

Les conditions préalables aux autres mutations, notamment en cas de saisie immobilière, de faillite, d'expropriation pour cause d'utilité publique, sont fixées par les dispositions propres à ces matières.

Article 351 :

Sauf les cas où la mutation est ordonnée par justice et ceux prévus par la loi, nulle mutation ne peut être opérée qu'après remise au Conservateur du titre foncier à remplacer. Dans tous les cas de mutation, l'ancien titre inscrit au livre foncier est frappé d'un timbre d'annulation et d'une annotation indiquant, dans les formes légales, les motifs de l'annulation ainsi que la date et le numéro du nouveau titre.

Article 352 :

Le Conservateur opère la mutation en inscrivant dans son livre et en délivrant au nouveau titulaire un titre foncier conforme aux prescriptions légales. Le cas échéant, à la mention des charges réelles qui frappent l'immeuble selon l'ancien titre du cédant, il ajoute celles des nouvelles charges réelles stipulées dans l'acte de cession.

Le nouveau titre foncier porte un renvoi au folio de l'ancien titre.

Article 353 :

Lorsque la mutation est opérée en vertu d'un échange, d'un partage ou d'un autre contrat emportant des prestations immobilières réciproques, le Conservateur inscrit dans son livre et délivre aux parties autant de nouveaux titres de propriété qu'il y a de nouveaux propriétaires.

En cas de mutation partielle, le Conservateur remplace le titre du cédant par autant de nouveaux titres qu'il y a de nouvelles parcelles.

Si l'immeuble est enregistré au nom de plusieurs nouveaux propriétaires indivisément, le Conservateur ne dresse et ne délivre qu'un seul certificat. Les indivisaires doivent s'entendre sur celui d'entre eux à qui le certificat collectif sera délivré à la charge de le mettre à la disposition de ses consorts à toute réquisition. S'il y a difficulté sur le choix, il est réglé par le Conservateur.

Article 354 :

Toutefois, lorsque des biens indivis sont affectés, à titre d'accessoires et pour l'usage commun, soit à des fonds distincts, soit à des parties d'immeubles, appartenant à des propriétaires différents, les titres y relatifs font tous mention de ces biens indivis.

Les titres mentionnent en outre, l'emplacement des murs séparatifs et des clôtures sur chaque fonds en spécifiant s'ils s'y trouvent à titre de copropriété ou de charge.

Le cas échéant, le Conservateur des Titres Fonciers procède à l'inscription des mentions prévues à l'alinéa précédent au vu d'un procès-verbal dressé par un géomètre du Service en charge du cadastre ou un géomètre expert assermenté et signé pour accord par les parties intéressées.

Article 355 :

Le Conservateur retient et inscrit à son livre-journal tous les actes et pièces qui lui ont été remis aux fins de la mutation qu'il a opérée.

Article 356 :

Par requête présentée au Conservateur, le titulaire d'un droit actuel à devenir propriétaire, le créancier gagiste du titre foncier, le créancier muni d'un titre exécutoire, le précédent propriétaire ayant un droit de rétrocession dérivant d'une cause de résolution ou de nullité du contrat par lequel l'immeuble a été cédé, le curateur de faillite, peuvent former opposition à l'enregistrement ou à l'exercice du droit de disposer de l'immeuble enregistré.

Le requérant doit justifier de la qualité qui lui donne le droit d'agir en opposition.

Le Conservateur fait annotation de l'opposition sur le titre foncier.

Article 357 :

Dès l'instant où elle est faite, l'annotation suspend l'enregistrement ou paralyse le droit de disposition du propriétaire pendant six mois. Elle peut être renouvelée pour une période de même durée, en vertu d'une Ordonnance du Président de la juridiction compétente, pour motif grave.

Nulle mutation, pour quelque cause que ce soit, ne peut avoir lieu avant l'expiration du délai légal ou judiciaire à moins qu'il ne soit donné mainlevée de l'opposition par l'opposant ou par un jugement passé en force de chose jugée.

Article 358 :

En cas de mainlevée, l'annotation de l'opposition est frappée d'un timbre d'annulation et d'une mention datée, scellée et signée, indiquant le motif de l'annulation.

Le Conservateur retient l'acte ou le jugement de mainlevée et l'inscrit à son livre-journal.

Section 7 : De l'inscription hypothécaire

Paragraphe 1 : De la procédure

Article 359:

Le Conservateur des Titres Fonciers procède à l'inscription de l'hypothèque sur production :

- 1° d'une déclaration du créancier affirmant l'existence de sa créance ;
- 2° par le fonctionnaire habilité au titre de la législation fiscale, d'un extrait certifié conforme du rôle des impôts pour lesquels l'inscription est prise, ou d'une attestation de ce que l'impôt réclamé est dû ;
- 3° de la minute ou d'une expédition de la convention qui sert de base à ces inscriptions, à moins que le conservateur ne soit lui-même dépositaire de la minute, et en tout cas, sur production d'une copie certifiée conforme de cette convention ;
- 4° d'une copie de l'exploit de saisie ou d'une expédition de l'Ordonnance du Président de la juridiction compétente, le cas échéant.

Article 360 :

Pour l'inscription constitutive de l'hypothèque le créancier indique, d'une façon précise au bas de la copie certifiée conforme de la convention, les sommes pour lesquelles l'inscription est demandée.

L'inscription constitutive de l'hypothèque est de plus subordonnée à la présentation du titre foncier délivré au propriétaire de l'immeuble grevé.

Cette inscription est portée tant sur le titre foncier délivré au propriétaire que sur celui conservé au bureau des titres fonciers.

Toute demande d'inscription d'hypothèque est faite par écrit ou actée par le Conservateur, sauf dans le cas prévu par l'article 154 où le Conservateur procède d'office à l'inscription.

Article 361:

Tout créancier hypothécaire est tenu de faire élection de domicile au chef-lieu d'une circonscription foncière à défaut de quoi toutes les significations et notifications relatives à l'inscription pourront être faites par affichage au bureau du Conservateur des Titres Fonciers et publication au Bulletin Officiel du Burundi.

Il est loisible, à celui au profit duquel une inscription existe ou à son représentant, de changer le domicile par lui élu, à condition d'en indiquer un autre au chef-lieu d'une circonscription foncière.

Le Conservateur des Titres Fonciers fait annotation du domicile élu sur le titre foncier.

Article 362 :

Les inscriptions prévues par les articles 140 et 141 mentionnent la cause et le montant des sommes garanties; celle prévue par l'article 140 mentionne, en outre, les noms, prénoms, profession et domicile réel du créancier.

Article 363 :

L'inscription des hypothèques prévues par les articles 143 et 149 et les inscriptions prévues par les articles 167, 168, 173 et 174 comprennent :

- la date de l'acte en vertu duquel l'inscription a lieu ;
- la nature de l'acte, la désignation de l'autorité judiciaire ou administrative dont il émane ;
- les noms, prénoms, et domiciles des parties ;
- s'il s'agit des hypothèques prévues par les articles 143 et 149, la nature de la convention et ses éléments principaux, ainsi que le cas échéant les clauses prévues par les articles 146 et 147, les modalités de l'obligation et la stipulation de l'intérêt.

Article 364 :

Après avoir opéré l'inscription, le Conservateur délivre au requérant une attestation constatant qu'elle a été faite.

Cette attestation mentionne la date à laquelle l'inscription a été effectuée ainsi que le titre foncier sur lequel elle a été portée.

Lorsque l'inscription a lieu sur production d'une convention, d'une décision de justice, l'attestation est mise au pied de la minute ou de l'expédition de l'acte authentique présenté au Conservateur.

La minute ou l'expédition est restituée au requérant, la copie certifiée déposée au bureau du Conservateur.

Toutefois, dans le cas d'une inscription prise en vertu d'un contrat tacite d'hypothèque présenté par l'acquéreur, le Conservateur adresse au cédant une attestation d'inscription.



Paragraphe 2 : Des effets de l'inscription hypothécaire

Article 365 :

L'inscription d'une hypothèque ne prouve pas l'existence de la créance garantie et n'en couvre pas les vices.

Pareillement, l'inscription relative à la transmission de la créance ne couvre pas les vices de l'acte en vertu duquel cette transmission a lieu.

Article 366 :

L'inscription conserve l'hypothèque pendant le délai inscrit au contrat d'hypothèque. Elle cesse de produire ses effets si, avant l'expiration de ce délai, le Conservateur n'a pas, à la requête du créancier, mentionné sur le titre foncier que l'inscription est renouvelée. Cette mention vaut renouvellement. Toute inscription renouvelée après l'expiration du délai inscrit au contrat ne vaut que comme inscription première.

Le renouvellement d'une inscription hypothécaire ne peut être effectué si, depuis la péremption de cette inscription, l'immeuble a été inscrit au nom d'un autre propriétaire.

Article 367 :

L'omission dans l'inscription de l'une ou de plusieurs des énonciations requises par le présent Code n'entraîne la nullité de l'inscription que s'il ne peut y être suppléé par les autres énonciations du titre foncier.

La nullité ne peut être invoquée que par des tiers auxquels l'omission a porté préjudice.

Paragraphe 3 : De la radiation et de la réduction de l'inscription hypothécaire

Article 368 :

Les inscriptions sont rayées totalement ou partiellement au consentement du créancier ayant capacité à cet effet ou en vertu d'un jugement passé en force de chose jugée.

La radiation est mentionnée sur le titre foncier.

Article 369:

Ceux qui requièrent la radiation ou la réduction doivent déposer au bureau du Conservateur l'expédition de l'acte authentique ou de l'acte en brevet portant consentement. Un extrait littéral suffit, lorsqu'il y est déclaré par le notaire qui l'a délivré, que l'acte ne contient ni conditions ni réserves.

Toutefois, lorsque la créance est endossée, le consentement peut être donné par acte sous seing privé par le dernier cessionnaire, après que le Conservateur se soit assuré que le signataire en a été saisi par une succession ininterrompue d'endossements.

Le document endossé est joint à l'acte de mainlevée pour être déposé à la Conservation des Titres Fonciers.

Le Conservateur adresse au débiteur de la créance un récépissé de dépôt.

Article 370 :

Sauf volonté expresse contraire, le consentement du créancier à la radiation totale ou partielle de l'inscription d'une hypothèque n'emporte pas la renonciation au droit en vertu duquel elle a été effectuée.

Article 371:

La radiation en vertu d'un jugement a lieu sur la production de l'expédition du jugement passé en force de chose jugée.

Article 372 :

La radiation doit être ordonnée par les tribunaux lorsque l'inscription a été faite sans être fondée ni sur la loi, ni sur un titre, lorsque le droit d'hypothèque est éteint ou lorsque la créance garantie est nulle ou éteinte.

Article 373 :

Les actions auxquelles les inscriptions donnent lieu contre les créanciers sont intentées par exploit fait à leur personne ou au dernier des domiciles élus porté sur le titre foncier.

Paragraphe 4 : Des dispositions particulières

Article 374:

La convention constitutive ou transmissive de l'hypothèque ou l'acte portant consentement à radiation, passé hors de la République du Burundi, ne peut avoir d'effet que si l'authenticité de l'acte est constatée par la légalisation de l'autorité compétente.

Article 375 :

Le Conservateur ne procède aux inscriptions ou radiations que si les énonciations du folio du livre foncier qui se rapporte à l'immeuble n'y font pas obstacle.

Article 376 :

Le Conservateur des Titres Fonciers, chaque fois qu'il entre en possession du titre foncier délivré au propriétaire, ne porte sur ce titre que les inscriptions qui figurent au livre foncier.

Il est également tenu, à toute époque, d'attester, sur le titre foncier délivré au propriétaire, et à la requête de celui-ci, la conformité de ce titre avec celui figurant au livre foncier.



Article 377 :

La forme des inscriptions et des radiations et de toute autre mention ou annotation à porter sur le titre ainsi que celle des extraits, sont réglées par Ordonnance du Ministre ayant les titres fonciers dans ses attributions.

Section 8 : Du renouvellement en cas de perte ou destruction du titre foncier

Article 378 :

En cas de perte ou de destruction de son titre foncier, le propriétaire peut en réclamer un duplicata à la charge de rendre vraisemblable la perte ou la destruction qu'il allègue.

Article 379 :

La requête du propriétaire est faite par écrit et contient l'engagement qu'il sera responsable des conséquences dommageables que la délivrance du duplicata pourra avoir vis-à-vis des tiers.

Si l'identité du requérant avec la personne désignée comme propriétaire au livre foncier ne lui paraît pas certaine, le Conservateur exige une attestation d'identité complète.

CHAPITRE III : DES DROITS FONCIERS CERTIFIES

Section 1 : Des dispositions générales

Article 380:

Sont reconnus et protégés par la loi tous les droits réels exercés par toute personne physique ou morale de droit privé en vertu de la coutume ou d'un titre d'occupation délivré par l'autorité compétente sur des terres non domaniales, se traduisant par une emprise personnelle ou collective, permanente et durable, selon les usages du moment et du lieu et selon la vocation du terrain.

Ces droits privatifs peuvent faire l'objet d'un certificat établi par le service foncier communal compétent territorialement.

Article 381 :

Sont considérées comme pouvant faire l'objet de droits privatifs coutumiers les terres effectivement exploitées.

Sont réputées exploitées, les terres portant des cultures ou des constructions de toute nature, celles préparées en vue de leur culture ou celles dont les cultures viennent d'être récoltées, ainsi que les pâturages sur lesquels les particuliers exercent des droits privatifs, soit individuellement, soit en association ou en quelque groupement.



Article 382 :

Les terres en jachère régulière sont assimilées à des terres effectivement exploitées.

La jachère s'entend d'une terre exploitée dont la mise en valeur est intentionnellement et temporairement suspendue afin de permettre sa régénération naturelle.

Sont seules assimilées aux terres effectivement exploitées, les terres en jachère incluses dans un cycle régulier de production par alternance sur la même terre de périodes de cultures et de repos.

Article 383 :

Les droits réels non enregistrés par le Conservateur des Titres Fonciers peuvent l'être par le Service foncier communal qui délivre à leurs titulaires un certificat foncier.

Article 384:

Pour la mise en œuvre de la procédure de certification, dans le respect de la législation communale, la commune met en place un Service foncier communal chargé notamment :

- 1° d'identifier et de sécuriser les modes d'appropriation du sol reconnus et protégés par la loi, à l'exception des terres enregistrées, des zones protégées et des terres domaniales et des établissements publics ;
- 2° d'archiver et de conserver les documents et plans relatifs aux droits fonciers sécurisés ;
- 3° d'assurer la gestion du domaine immobilier de la commune et notamment d'en tenir l'inventaire à jour ;
- 4° d'appuyer et assister les opérations d'enquête foncière prescrite dans les opérations de gestion domaniale.

Le Service foncier communal fonctionne sous la direction et la responsabilité de l'Administrateur communal.

Les modalités générales de fonctionnement de ce service seront fixées par Décret, dans le respect des dispositions de la loi communale.

Article 385:

Afin de permettre au Service foncier communal d'établir localement l'existence et les modalités d'exercice des droits réels, des Commissions de reconnaissance collinaire sont organisées au niveau de chaque colline géographique conformément aux dispositions de l'article 394 ci-après.



Article 386 :

Pour assurer le suivi des activités de sa compétence, le Service foncier communal met en place et tient à jour les documents appropriés, notamment :

- 1° un registre chronologique des demandes de certificat foncier ;
- 2° un registre foncier communal recensant, par folio spécifique numéroté, les actes portant sur les parcelles objet de certificat foncier ;
- 3° un Plan foncier communal, lequel indique :
 - les dépendances domaniales;
 - les parcelles titrées;
 - les parcelles faisant l'objet d'un certificat foncier délivré par le Service foncier communal ;
 - les terrains ayant fait l'objet d'une reconnaissance mais pour lesquels les limites et les droits restent litigieux ;
 - les limites des aires soumises à un régime juridique dérogatoire à la présente loi.

Le Plan foncier communal doit être établi en collaboration étroite avec l'Administration du cadastre et des titres fonciers.

Article 387 :

Dans les communes non encore pourvues de Service foncier communal, aucun certificat foncier ne peut être émis.

Section 2 : De la procédure d'établissement des certificats fonciers

Paragraphe 1 : Des généralités

Article 388:

Le certificat foncier est établi sur demande de l'intéressé et conformément aux dispositions du présent Code :

- soit selon les droits unanimement reconnus d'après les usages actuels du lieu ;
- soit selon la délimitation d'un immeuble consacrée lors de la dernière exécution d'un jugement coulé en force de chose jugée.



Article 389 :

La procédure d'établissement d'un certificat foncier ne peut être effectuée que par le Service foncier communal.

L'établissement dudit Service est soumis aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux communes. Il implique notamment une délibération du Conseil communal pour autoriser cette création, permettant le recrutement du personnel approprié et une inscription au budget des lignes de dépenses et de recettes y afférentes.

Paragraphe 2 : De la demande du certificat foncier

Article 390 :

La demande de certificat foncier est déposée par écrit au Service foncier communal. Elle peut être individuelle ou collective.

Le Service foncier communal met à la disposition des demandeurs des formulaires et les aide, le cas échéant, à les compléter.

Le modèle de ce formulaire est déterminé par Ordonnance du Ministre ayant les terres rurales dans ses attributions.

Article 391 :

Les demandes sont enregistrées chronologiquement de manière à donner date certaine à la formalité.

Article 392 :

La demande est accompagnée des documents suivants :

- 1° l'identité complète du demandeur ;
- 2° une description sommaire du terrain, indiquant notamment sa situation géographique par rapport aux principaux points de repère identifiés, tels que routes, cours d'eau, centres administratifs ou commerciaux, propriétés voisines enregistrées, les noms des occupants des fonds limitrophes ou voisins ;
- 3° tout document propre à confirmer ou à appuyer les prétentions du demandeur, notamment un acte de notoriété ou acte d'authentification de la transaction foncière, un acte administratif d'acquisition régulièrement accordé par l'autorité compétente ou une copie de jugement passé en force de chose jugée.

Paragraphe 3 : De l'enquête foncière

Article 393 :

Le certificat foncier ne peut être établi qu'après vérification de la situation, des limites et de la consistance de l'immeuble par la Commission de reconnaissance collinaire compétente.

A cette fin :

- 1° le service foncier communal instruit le dossier de demande et notamment vérifie que le terrain supportant les droits justifiant la demande ne fait pas l'objet d'un titre foncier, et ne se rattache ni au domaine public, ni au domaine privé de l'Etat ou d'une autre personne publique;
- 2° l'Administrateur communal fixe la date de la reconnaissance collinaire qui devra être réalisée ;
- 3° le Service foncier communal procède à la publicité de la demande et de la date de la reconnaissance collinaire. Cette publicité est faite par voie d'affichage en ses bureaux et sur le lieu de situation du terrain ainsi que par les moyens d'information localement usités, en précisant que les oppositions éventuelles sont recevables jusqu'à la date de la reconnaissance collinaire ;
- 4° l'Administrateur communal convoque à ladite reconnaissance collinaire :
 - le requérant ;
 - les membres de la Commission de reconnaissance collinaire compétente ;
 - les voisins ;
 - les opposants qui se sont fait connaître auprès du Service foncier communal.

Article 394:

La Commission de reconnaissance collinaire est composée de:

- un représentant de l'administration communale désigné par celle-ci en tenant compte de la proximité de la colline concernée, président de la commission ;
- le chef de colline ou son représentant ;
- deux élus collinaires proche du lieu ;
- trois personnes reconnues pour leur intégrité, choisies par la population et disposant de bonnes connaissances foncières du lieu concerné.

Un agent du Service foncier communal assure le secrétariat de la Commission durant la reconnaissance sur le terrain.

Toutefois, il n'a pas de pouvoir de délibération.



Article 395 :

Au jour prévu pour l'enquête, la Commission de reconnaissance collinaire se rend sur le terrain.

En présence du demandeur, des membres de sa famille, des voisins, des témoins et des opposants éventuels, si ceux-ci se sont déplacés, elle procède à l'examen des éléments constitutifs de la demande, évalue le bien-fondé des droits revendiqués pour être inscrits au certificat foncier, entend les oppositions éventuelles. Dans ce dernier cas, elle recherche le règlement à l'amiable de ces oppositions sur place.

Le procès-verbal du déroulement de la reconnaissance collinaire, incluant le relevé des décisions de la Commission de reconnaissance collinaire notamment concernant les oppositions réglées et non réglées, est établi sur place. Il doit être motivé et signé par les membres de la Commission.

La liste paraphée par les personnes présentes supplémentaires est jointe audit procès-verbal.

Article 396 :

A l'issue de la reconnaissance collinaire, le Service foncier communal procède à l'affichage du procès-verbal de reconnaissance collinaire ainsi que d'un avis de clôture d'enquête.

Cet avis contient :

- 1° l'identité du demandeur ainsi que ses droits reconnus sur le terrain objet de la reconnaissance collinaire ;
- 2° une description sommaire du terrain incluant sa localisation géographique, ses limites définies par la description des parties et par les noms des titulaires de droits limitrophes, sa superficie approximative. Il peut y être joint un croquis sommaire ou un extrait du Plan foncier communal s'il en existe un ;
- 3° l'identité des titulaires d'autres droits fonciers sur la parcelle établis lors de la reconnaissance collinaire ;
- 4° le cas échéant, la référence du jugement ainsi que la date de son exécution définitive.

L'avis de clôture d'enquête, signé par l'Administrateur communal, est affiché pendant trente jours au Service foncier communal, période pendant laquelle des oppositions ou demandes d'inscription de droits peuvent être reçues par le Service foncier communal.

Paragraphe 4 : De l'opposition

Article 397 :

L'opposition ou la demande d'inscription de droits sur le terrain peut être déposée par écrit au Service foncier communal qui les enregistre, avec émargement, sur le registre chronologique.

Sauf requête du demandeur du certificat foncier, l'opposition déposée au Service foncier communal avant les opérations d'enquête ne suspend pas la date des opérations.

L'opposition ou la demande d'inscription peut être également enregistrée lors de la reconnaissance collinaire comme il est disposé à l'article ci-dessus.

L'opposition ou la demande d'inscription reçue durant l'affichage de l'avis de clôture d'enquête est, dès sa réception, reportée sur la copie de l'avis de clôture d'enquête affichée au Service foncier communal en précisant l'identité de l'opposant. Le Service foncier communal en informe le demandeur du certificat foncier dans les meilleurs délais. En cas de mainlevée, la mention de l'opposition est immédiatement rayée.

L'opposition non réglée lors de la reconnaissance collinaire et la demande d'inscription non enregistrée au procès-verbal de reconnaissance collinaire, ou déposées durant la période d'affichage du procès-verbal de reconnaissance collinaire, doivent être réglées avant toute délivrance de certificat foncier.

Article 398 :

La décision de la Commission de reconnaissance collinaire, favorable à l'émission du certificat, est susceptible d'opposition jusqu'au dernier jour d'affichage de l'avis de clôture d'enquête prévu à l'article 397 ci-dessus.

Article 399 :

Dans un délai de quinze jours à compter de la date de clôture de l'affichage du procès-verbal de reconnaissance collinaire, le demandeur du certificat foncier peut donner suite aux oppositions en révoquant ou en modifiant sa demande.

Les frais engendrés par une modification de sa demande sont à sa charge.

Si des oppositions subsistent à l'expiration du délai, la demande de certificat foncier est suspendue jusqu'au règlement desdites oppositions. Sur le Plan foncier communal, la parcelle concernée est marquée comme parcelle litigieuse.

Article 400 :

Les oppositions contre une demande de certificat foncier sur jugement ne sont pas recevables dès lors que ce dernier, fondant la demande, est passé en force de chose jugée.

Article 401 :

Si le Service foncier communal prend connaissance d'une procédure pénale pendante portant sur le déplacement, l'enlèvement ou le dépassement de bornes judiciaires délimitant l'immeuble concerné, la procédure est suspendue jusqu'à la clôture du dossier judiciaire.

Article 402 :

Les oppositions qui lors de l'enquête menée par la Commission de reconnaissance collinaire n'ont pu être réglées et qui, de l'avis de la Commission de reconnaissance collinaire, sont de nature à empêcher l'établissement du certificat foncier, sont mentionnées comme telles. Elles sont réglées par la juridiction compétente.

Paragraphe 5 : De la délivrance du certificat foncier

Article 403 :

A l'expiration du délai prévu à l'article 397, et s'il n'y a pas d'opposition, le Service foncier communal compétent établit le certificat foncier.

A cette fin, il inscrit au registre foncier communal, sur une page correspondant à un compte spécifique pour chaque parcelle certifiée, repérant pour celle-ci les caractéristiques de situation, de limites, de voisinages, le nom du détenteur reconnu ainsi que les droits établis comme inscriptibles, et la date de la reconnaissance collinaire ayant établi lesdits droits.

A partir de cette inscription, il établit un certificat foncier reproduisant les mentions reportées au registre foncier communal et incluant un croquis sommaire de situation de la parcelle. Le numéro du certificat foncier est le même que celui attribué à la parcelle au registre foncier communal. Le certificat foncier est daté, signé par l'Administrateur et visé par un tampon sec.

Le Service foncier communal reporte la parcelle ainsi certifiée sur le plan foncier communal en mentionnant, sur le croquis de la parcelle, le numéro attribué à celle-ci au registre foncier communal.

Le certificat foncier ne peut être remis au demandeur qu'après paiement des droits et redevances y afférents.

Article 404 :

Le modèle de certificat foncier est déterminé par Ordonnance du Ministre ayant les terres rurales dans ses attributions.

Article 405 :

Le certificat foncier est dressé en deux exemplaires originaux dont l'un est remis au demandeur et l'autre classé au Service foncier communal.

En cas de non concordance entre les mentions portées au certificat foncier et celles inscrites dans le registre foncier communal, ce dernier fait foi à moins qu'il y ait un jugement coulé en force de chose jugée en sens contraire, à la suite d'une inscription en faux.



Article 406 :

En cas de perte ou de destruction du certificat foncier, le Service foncier communal peut, sur présentation d'une déclaration écrite de perte ou de destruction délivrée par un Officier de Police Judiciaire du ressort, établir un duplicata à partir des informations contenues dans le registre foncier communal. Il procède alors à l'annulation du certificat foncier perdu ou détruit. Mention en est portée au registre foncier communal.

Les frais engendrés par l'établissement du duplicata sont à charge du demandeur.

Article 407 :

Il est interdit à l'Administrateur communal d'établir un certificat foncier pour lui-même, pour son conjoint, pour ses père et mère ou pour ses enfants.

Dans ce cas, le certificat est établi par l'Administrateur communal d'une commune voisine.

Paragraphe 6 : Du régime juridique du certificat foncier

Article 408 :

La propriété foncière non titrée, constatée par un certificat foncier communal, permet à son détenteur d'exercer tous les actes juridiques portant sur des droits réels et leurs démembrements reconnus par les lois en vigueur, notamment la cession à titre onéreux ou gratuit, la transmission successorale, le bail, l'emphytéose, la constitution d'hypothèque.

Tous les actes établis en application des dispositions de l'alinéa ci-dessus doivent être inscrits au registre foncier du Service foncier communal compétent pour être opposables aux tiers. Cette inscription doit être demandée par le bénéficiaire de l'acte portant sur le droit certifié, celui-là devant joindre l'acte ou sa copie certifiée à la demande d'inscription, ce document devant être conservé au dossier foncier relatif à la parcelle certifiée.

Lorsque l'acte emporte transfert du droit de propriété foncière privée non titrée, le certificat initial est retiré entre les mains du détenteur, annulé et remplacé par un nouveau certificat établi au nom du nouveau titulaire du droit.

Article 409 :

Les droits constatés par le certificat foncier sont opposables aux tiers, jusqu'à preuve du contraire établie devant la juridiction compétente.

Paragraphe 7 : De la transformation du certificat foncier en titre foncier

Article 410 :

Par dérogation aux règles relatives à la procédure d'enregistrement du droit de propriété telle que prévue par les articles 323 et suivants du présent Code, le détenteur du certificat foncier peut demander la transformation de celui-ci en titre foncier par le service compétent, selon les modalités suivantes :



- 1° il doit préalablement faire procéder au bornage de sa propriété ;
- 2° il doit déposer une demande écrite auprès du Service foncier communal lequel la transfère pour compétence au Service chargé des titres fonciers territorialement compétent ;
- 3° à la diligence des services concernés, la demande de transformation est affichée aux bureaux du service chargé des titres fonciers et au Service foncier communal pendant une période de quinze jours, celle-ci étant décomptée à partir de la date de l'affichage au service en charge des titres fonciers ;
- 4° à l'issue de ce délai, et en l'absence d'opposition étayée par des preuves recevables, le Service chargé des Titres fonciers procède à la transformation par la création du titre foncier. Il en informe le Service foncier communal et invite le requérant à venir retirer son titre. A la remise de ce dernier, le certificat foncier communal est déposé par le requérant, radié et transmis au service foncier communal pour que la transformation du certificat foncier en titre foncier soit inscrite au registre foncier communal et le numéro de titre foncier de la parcelle nouvellement titrée, reporté sur le plan foncier communal ;
- 5° dans le cas où une opposition ou une demande d'inscription a été reçue, elle doit être réglée avant que le Service des titres fonciers puisse procéder à la transformation si celle-ci est recevable.

La décision du Conservateur d'accorder ou de refuser la transformation du certificat foncier en titre foncier est susceptible de recours juridictionnel conformément aux articles 340 à 344.

TITRE V : DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

CHAPITRE I : DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 411 :

Le droit de propriété exercé en vertu d'un titre foncier, d'un certificat foncier, d'un titre administratif ou d'un mode coutumier d'acquisition, peut être exproprié pour cause d'utilité publique au bénéfice de l'Etat ou de toute autre personne publique, moyennant le versement d'une juste et préalable indemnité.

Article 412 :

Hormis les cas où l'expropriation a pour but de constituer une zone protégée, seul le terrain nécessaire aux infrastructures d'utilité publique et leurs dépendances peut faire l'objet d'expropriation.

Article 413 :

La mutation résultant de l'expropriation foncière doit être constatée dans un titre foncier établi par le Conservateur des Titres Fonciers, au vu de la décision de justice ou de l'acte constatant l'accord des parties et après paiement de l'indemnité d'expropriation.

Article 414 :

Les biens expropriés ne peuvent être utilisés par le bénéficiaire de l'expropriation que pour la destination d'utilité publique énoncée dans la déclaration provisoire d'utilité publique et dans la décision d'expropriation.

Article 415 :

Sont exemptées des droits fixes et proportionnels y afférents les mutations foncières opérées en vertu des dispositions du présent chapitre au nom des anciens propriétaires ou de leurs ayants droit.

CHAPITRE II : DE LA PROCEDURE

Article 416 :

Les formalités administratives et judiciaires prévues dans le présent chapitre sont prescrites à peine de nullité.

Article 417 :

La procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique comprend :

- le dépôt du projet justifiant l'expropriation par son promoteur ;
- la déclaration provisoire d'utilité publique ;
- le rapport d'enquête ;
- l'avis de la Commission Foncière Nationale ;
- le Décret ou l'Ordonnance d'expropriation.

Article 418 :

La déclaration provisoire d'utilité publique est effectuée et l'expropriation ordonnée pour chaque opération par :

- 1° le Ministre ayant les terres rurales dans ses attributions pour une superficie de terre rurale n'excédant pas vingt cinq hectares ;
- 2° le Ministre ayant l'urbanisme dans ses attributions pour une superficie de terre urbaine n'excédant pas un hectare ;
- 3° le Président de la République pour une superficie de terre rurale excédant vingt cinq hectares et pour une superficie de terre urbaine excédant un hectare.

Article 419 :

La déclaration provisoire d'utilité publique est effectuée d'office ou sur demande. Elle indique l'opération envisagée et donne la description de la terre ou du périmètre concerné.

Article 420 :

L'autorité compétente affiche à son bureau et adresse en deux exemplaires copie de sa déclaration à l'Administrateur communal concerné aux fins de recueillir toutes observations utiles des personnes intéressées quant à l'utilité publique du projet et quant à l'existence, la nature et l'étendue des droits réels exercés sur les terres dont l'expropriation est envisagée.

L'Administrateur communal fait ensuite procéder à l'affichage, pendant un mois, la déclaration provisoire d'utilité publique au bureau de la commune et la notifie contre récépissé à toutes les personnes exposées à l'expropriation.

Les résultats de l'enquête sont consignés dans un rapport adressé à l'autorité compétente et une copie est conservée par le Service foncier communal.

Article 421 :

Si les immeubles dont l'expropriation est envisagée sont grevés de droits réels, le propriétaire est tenu d'aviser sans délai les titulaires de ces droits afin qu'ils puissent pourvoir à la défense de leurs intérêts. A défaut, le propriétaire est tenu envers eux des indemnités qu'ils auraient pu obtenir.

Article 422:

Le rapport d'enquête est adressé à l'autorité compétente dans le mois suivant la clôture de l'enquête.

Ce délai peut être prorogé de trente jours au maximum par décision de l'autorité compétente prise sur proposition de l'Administrateur communal et après avis conforme de la Commission Foncière Nationale.

Article 423 :

Au vu du rapport d'enquête, l'autorité compétente peut ordonner l'expropriation et déterminer, en ce cas, la forme des indemnités d'expropriation dues aux intéressés.

La décision d'expropriation est notifiée aux personnes intéressées, affichée au bureau de la commune et de l'autorité expropriante et publiée au Bulletin Officiel du Burundi.

Article 424 :

L'indemnité d'expropriation doit compenser intégralement le préjudice subi par l'exproprié. Elle est négociée à l'amiable entre les parties intéressées ou, à défaut, par la juridiction compétente au sens de l'article 428 du présent Code, saisie par une des parties.



Article 425 :

L'indemnité d'expropriation peut prendre la forme, soit d'une indemnité pécuniaire, soit d'un échange assorti, le cas échéant, d'une indemnité partielle destinée à la réinstallation de l'exproprié.

Toutefois, l'exproprié peut exiger une indemnité pécuniaire et, à défaut d'accord amiable, il s'en réfère à la juridiction compétente.

Article 426 :

Les Ministres ayant les terres dans leurs attributions fixent par Ordonnance conjointe le niveau minimal des tarifs d'indemnisation des immeubles par nature et par incorporation, après avis de la Commission Foncière Nationale. Ces tarifs doivent être régulièrement actualisés.

Article 427:

La décision d'expropriation fixe le délai de déguerpissement.

En cas d'urgence constatée et dans tous les cas après paiement de l'indemnité d'expropriation, l'autorité compétente peut ordonner le déguerpissement préalable de l'exproprié.

Article 428:

Les personnes expropriées peuvent également saisir la juridiction compétente pour contester le bien-fondé de l'expropriation, la consistance de l'indemnité ou le délai de déguerpissement.

Article 429 :

A l'audience pour laquelle l'assignation a été donnée, la juridiction entend les parties, nomme d'office trois experts à défaut de leur désignation par les parties. Elle fixe également le délai dans lequel les experts devront avoir déposé leur rapport auprès de la juridiction saisie.

Article 430 :

Les experts peuvent exiger de toute personne de droit privé ou de l'administration, notamment du Conservateur des Titres Fonciers, tous renseignements utiles à l'accomplissement de leur mission.

Ils déposent dans le délai imparti un rapport commun en autant d'exemplaires qu'il y a des parties en cause auprès de la juridiction saisie à charge pour celle-ci de communiquer leurs exemplaires aux parties en cause.

Article 431 :

Dans les huit jours du dépôt dudit rapport, le Président de la juridiction convoque les parties à l'audience publique, en respectant les délais d'ajournement de droit commun.



Article 432:

A l'audience fixée, la juridiction entend les parties et éventuellement les experts.

Au plus tard dans le mois de cette audience, elle statue sur le montant des indemnités et les frais, et si l'exproprié l'en saisit, sur la durée du délai de déguerpissement.

La juridiction peut statuer sur le délai de déguerpissement lorsque l'administration a fait usage des dispositions de l'article 428 dans sa décision d'expropriation, à moins que la décision d'expulsion n'ait déjà été exécutée.

La juridiction peut décider de manière motivée que le jugement est exécutoire par provision nonobstant tout recours.

Article 433:

L'indemnité d'expropriation doit être fondée sur la valeur du bien exproprié appréciée à la date du jugement.

Elle doit être acquittée avant l'enregistrement de la mutation et au plus tard dans les quatre mois suivant l'accord amiable des parties ou la signification du jugement irrévocable y relatif.

Passé ce délai, l'exproprié peut demander à l'autorité expropriante ou à la juridiction compétente l'annulation de l'expropriation, avec dommages-intérêts s'il y a lieu.

Article 434 :

Si les biens expropriés pour cause d'utilité publique ne reçoivent pas cette destination dans les délais prévus par le projet final approuvé, et si aucune demande de prolongation n'a été introduite avant la fin desdits délais par le promoteur et approuvée, l'administration notifie aux expropriés la faculté qui leur est offerte de les reprendre et publie à cet effet un avis au Bulletin Officiel du Burundi.

L'avis indique la situation des biens et les noms des anciens propriétaires.

Dans les trois mois de la notification, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit qui veulent réacquérir lesdits biens sont tenus de le déclarer sous peine de déchéance.

Toute demande motivée de prolongation des délais doit préciser la durée requise. Celle-ci ne peut excéder douze mois ni être demandée plus d'une fois.

Article 435 :

La remise des biens expropriés peut être, en cas de refus de l'administration, ordonnée par la juridiction compétente :

- soit lorsqu'il est prouvé que ces biens sont utilisés par le bénéficiaire de l'expropriation à une fin autre que celle initialement prévue ;
- soit lorsque l'opération d'utilité publique n'est pas entreprise dans l'année suivant le déguerpissement du dernier des propriétaires ou occupants de la terre expropriée ;



- soit lorsque l'opération d'utilité publique est venue à expiration.

Article 436 :

L'exproprié qui obtient la remise de ses biens peut, à son choix, restituer le montant de l'indemnité qu'il avait reçue ou rendre la terre objet de l'échange.

Article 437 :

Un répertoire général des terres expropriées et leur destination est dressé et conservé par l'autorité compétente.

TITRE VI : DU REGIME DES TERRES DE MARAIS

CHAPITRE I : DES GENERALITES

Article 438 :

Sans préjudice des dispositions de la présente loi et des conventions internationales relatives notamment aux terres humides et à la gestion des zones humides, le présent chapitre fixe les règles applicables aux terres de marais en vue de leur gestion équilibrée et durable, pour les besoins du développement et de la sauvegarde de l'environnement.

Article 439 :

Les zones humides sont des étendues de marais, de fagnes, de tourbières ou d'eaux naturelles ou artificielles, permanentes ou temporaires, où l'eau est stagnante ou courante, douce, saumâtre ou salée.

Article 440 :

Les terres de marais sont des terres en dépression, inondées ou gorgées d'eau, de façon permanente ou intermittente.

Les marais se distinguent des bas-fonds par l'existence, en cas d'assèchement sur tout ou partie de leur superficie, d'un ou de plusieurs émissaires naturels ou artificiels.

Article 441 :

Les marais peuvent relever, selon le cas :

- du domaine public de l'Etat ;
- du domaine privé de l'Etat ;
- de la propriété privée des personnes privées, physiques ou morales.



Article 442 :

Font partie du domaine public et sont régis par le Code du domaine public hydraulique et les dispositions du chapitre II du présent titre:

- les marais recouverts par les eaux de façon permanente ;
- les marais tourbeux ou minéraux ;
- les marais ou parties de marais classés en zones protégées.

Article 443 :

Font partie du domaine privé de l'Etat et sont régis par le présent Code :

- les marais vacants non inondés de façon permanente ;
- les marais classés dans cette catégorie et inscrits à l'inventaire des biens de l'Etat ;
- les marais en friche.

Article 444 :

Les marais exploités appartiennent à celui qui les a mis en valeur et non à celui à qui appartient la terre du bassin versant ou du bas-fond dont ils constituent le prolongement.

Les terres de marais sont régies par le droit coutumier et ne peuvent faire l'objet d'enregistrement.

Article 445 :

L'exploitation d'une terre de marais relevant du domaine privé de l'Etat par un occupant irrégulier ne confère aucun droit à celui qui l'a faite.

Article 446 :

Les propriétaires de parcelles de marais exercent sur leurs fonds la plénitude des droits attachés à la propriété foncière, sauf les restrictions découlant de la loi et sous réserve des droits des tiers.

CHAPITRE II : DE LA GESTION DES TERRES DE MARAIS

Article 447 :

Dans le sens du présent Code, l'autorité de gestion des marais est assurée par le Ministre ayant l'aménagement des marais dans ses attributions.

Article 448 :

Toutes les terres de marais sont délimitées par les soins du ou des Ministres ayant les terres dans leurs attributions.



Sur base d'une étude appropriée, la délimitation d'un marais peut inclure les bas fonds situés dans sa zone d'extension prévisible.

Les terres de marais domaniaux sont inscrites à l'inventaire des biens de l'Etat.

Article 449 :

Les marais relevant du domaine public de l'Etat peuvent faire l'objet d'utilisations autorisées.

Les marais relevant du domaine privé de l'Etat peuvent faire l'objet d'utilisations concédées.

Article 450 :

Les marais, qu'ils soient rattachés au domaine public de l'Etat ou au domaine privé de celui-ci, ne peuvent en aucun cas être aliénés.

Ceux relevant du domaine public de l'Etat peuvent faire l'objet d'une autorisation temporaire d'occupation pour permettre l'exercice d'activités domestiques ou pour régulariser des droits d'usage reconnus et portant sur des activités domestiques, ou d'une concession dans les autres cas, conformément aux dispositions de la présente loi relatives au domaine public de l'Etat.

Les marais relevant du domaine privé de l'Etat ne peuvent faire l'objet que de contrats permettant leur exploitation provisoire, à l'exclusion de toute cession.

Article 451 :

Les exploitants des parcelles de marais doivent les mettre en valeur dans le respect des directives et sous l'encadrement des services techniques de l'administration des marais de manière à améliorer ou à maintenir leur potentiel de production.

La non-exploitation continue d'une terre de marais relevant du domaine privé de l'Etat pendant deux années consécutives sans motif légitime reconnu autorise l'autorité de gestion des marais sur proposition de l'administrateur communal et après consultation du conseil communal territorialement compétent, à en décider la réquisition et à la mettre à la disposition de toute personne se proposant de l'exploiter directement.

L'autorité de gestion des marais peut à tout moment, sur proposition de l'administrateur communal et après consultation du conseil communal territorialement compétent, décider le retour dans le domaine privé de l'Etat d'un marais approprié lorsque le propriétaire ne s'est pas conformé au règlement d'exploitation édicté par les services techniques de l'administration des marais.

Les décisions prévues aux alinéas précédents ne peuvent porter que sur la partie non mise en valeur et après mise en demeure notifiée au moins six mois à l'avance.

TITRE VII : DE LA COMMISSION FONCIERE NATIONALE

Article 452 :

Il est institué une Commission Foncière Nationale dont les membres sont nommés par Décret sur proposition du ou des Ministres ayant les terres dans leurs attributions.

Cette Commission doit être représentative des acteurs ayant un intérêt certain et actuel.

La composition, l'organisation et le fonctionnement de cette Commission sont déterminés par Décret.

Article 453:

La Commission Foncière Nationale a pour mission d'assister le Gouvernement dans l'élaboration, la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation de la politique foncière nationale.

Elle assure aussi le suivi de la bonne application de la législation foncière.

La Commission Foncière Nationale donne son avis préalablement à :

- la cession ou à la concession des terres domaniales ;
- l'expropriation foncière pour cause d'utilité publique.

Elle peut également donner son avis sur toute autre question foncière que le Gouvernement peut lui soumettre.

La Commission Foncière Nationale est dotée d'un Secrétariat Permanent.

TITRE VIII : DES DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Article 454 :

Un inventaire doit être établi pour chaque personne publique. Cet inventaire porte sur les biens immeubles de l'Etat, des communes et des autres personnes publiques.

Les modalités de mise en œuvre de cette mesure sont déterminées par les Ministres ayant les terres dans leurs attributions sur avis de la Commission Foncière Nationale.

Article 455 :

Les détenteurs de parcelles constitutives de paysannats dont leur occupation a été régulière et légale obtiennent la pleine propriété.

Toutefois, les terres se situant dans les périmètres dits hors-paysannats et constituant des réserves foncières de l'Etat ne sont pas concernées par cette mesure.

Tout litige qui naîtra de l'application de cet article sera réglé par la Commission Foncière Nationale.



Article 456 :

En attendant la mise en œuvre définitive de la réforme foncière en ce qui concerne l'enregistrement aux Titres Fonciers et au Service foncier communal, le droit de propriété foncière peut être prouvée par toutes voies de droit.

Article 457 :

En attendant la promulgation du Code de l'aménagement du territoire, les dispositions relatives aux plans d'aménagement du territoire telles que contenues dans la section 2, chapitre III, titre IV du Code Foncier de 1986 restent d'application.

Article 458 :

Le certificat d'enregistrement défini dans la Loi n°1/008 du 1^{er} septembre 1986 portant Code Foncier est dénommé Titre foncier au sens de la présente loi.

Le livre d'enregistrement défini dans la Loi n°1/008 du 1^{er} septembre 1986 portant Code Foncier est appelé Livre foncier dans le présent Code.

Article 459 :

Toutes dispositions antérieures contraires à la présente loi sont abrogées.

Article 460:

La présente loi entre en vigueur le jour de sa promulgation.

Fait à Bujumbura, le 9 août 2011

Pierre NKURUNZIZA



PAR LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

VU ET SCELLE DU SCEAU DE LA REPUBLIQUE,

LE MINISTRE DE LA JUSTICE ET GARDE DES SCEAUX,

