

REPUBLIKA Y'I BURUNDI
REPUBLIQUE DU BURUNDI

UMWAKA WA 25

N° 7 à 9/86

1 Nyakanga



25^{ème} ANNÉE

N° 7 à 9/86

1 Septembre

UBUMWE — IBIKORWA — AMAJAMBERE

IKINYAMAKURU C'IBITEGEKWA
MU
BURUNDI

BULLETIN OFFICIEL
DU
BURUNDI

SOMMAIRE

1 Septembre 1986. — N° 1/008.

LOI PORTANT CODE FONCIER
DU BURUNDI Page 125

| | |
|--|-----------|
| Paragraphe 2 : L'instruction | 259 à 264 |
| Paragraphe 3 : La décision | 265 à 272 |
| Paragraphe 4 : Enregistrement et frais | 273 à 274 |
| Section 4 : Effets des cessions et des concessions | 275 à 291 |
| Paragraphe 1 : Obligations de l'Etat | 275 à 276 |
| Paragraphe 2 : Obligation du cessionnaire ou du concessionnaire | 277 à 288 |
| Paragraphe 3 : Mutations des cessions ou des concessions | 289 à 291 |
| Section 5 : Sanctions | 292 à 319 |
| Paragraphe 1 : Sanctions principales | 292 à 311 |
| Paragraphe 2 : Sanctions subsidiaires | 312 à 317 |
| Paragraphe 3 : Recours contre les sanctions | 318 à 319 |
| Section 6 : Du droit de reprise des terres concédées | 320 à 232 |
| Section 7 : Des cessions et concessions gratuites en faveur de certaines personnes morales | 323 à 328 |
| TITRE IV : <i>Du régime des terres appropriées</i> | 329 à 431 |
| CHAPITRE I . Généralités | 330 à 333 |
| CHAPITRE II : De l'Enregistrement des Droits Fonciers | 334 à 379 |
| Section 1 : Principes généraux | 334 à 356 |
| Section 2 : De l'enregistrement des droits privatifs exercés en vertu de la coutume ou d'un titre d'occupation | 356 à 379 |
| CHAPITRE III : Des Restrictions à l'Exercice des Droits Fonciers par les particuliers | 380 à 430 |
| Section 1 : De la réquisition et de la confiscation des terres non mise en valeur ... | 380 à 391 |
| Section 2 : Des plans d'aménagement du territoire | 392 à 406 |
| Section 3 : De l'expropriation foncière pour cause d'utilité publique | 407 à 430 |
| TITRE V : <i>Dispositions Finales</i> | 431 à 433 |

A. — ACTES DU GOUVERNEMENT

Loi N° 1/008 du 1^{er} Septembre 1986 portant Code Foncier du Burundi.

Nous, Président de la République,

Vu la Constitution de la République du Burundi, spécialement en ses articles 19, 45, 46, 47, 52 et 80;

Revu l'ordonnance du 1^{er} juillet 1885 rendue exécutoire au Burundi par l'O.R.U. n° 9 du 8 mars 1927, relative à l'occupation des terres;

Revu le décret du 22 août 1885 rendu exécutoire par le décret du 31 mai 1926, relatif au mesurage des terres avant enregistrement;

Revu le décret du 14 septembre 1886 rendu exécutoire au Burundi par l'O.R.U. n° 9 du 8 mars 1927 et portant sur l'enregistrement des terres;

Revu le décret du 8 août 1893 rendu exécutoire au Burundi par l'O.R.U. n° 12/T.F. du 18 février 1947, portant sur la vente et la location des biens domaniaux;

Revu la loi du 18 Octobre 1908, spécialement en son article 15 relatif aux cessions et concessions des terres;

Vu les décrets des 31 juillet 1912, 30 juin 1913, 6 février 1920, 20 juillet 1920, 28 mars 1949, 6 mai 1952 et 26 mars 1954 portant livre II du Code Civil sur les biens et les différentes modifications de la propriété;

Vu le décret du 15 mai 1922 portant régime hypothécaire;

Vu le décret du 30 mai 1922 rendu exécutoire au Burundi par l'O.R.U. n° 25/Just. du 28 juin 1930 sur la conservation des Titres Fonciers;

Revu l'arrêté royal du 30 mai 1922 rendu exécutoire au Burundi par l'O.R.U. n° 9 du 8 mars 1927 relatif à la concession des droits d'emphytéose ou de superficie sur le domaine privé de l'Etat;

Revu le décret du 26 avril 1932, rendu exécutoire au Burundi par l'O.R.U. n° 76/T.F. du 11 juillet 1932, sur les conditions de remplacement des contrats d'occupation provisoire par des contrats d'emphytéose;

Revu le décret du 24 janvier 1943, modifié par le décret du 2 juin 1945 et rendu exécutoire au Burundi par l'O.R.U. n° 51/T.F. du 22 septembre 1945, relatif aux cessions et concessions gratuites aux associations scientifiques et religieuses et aux établissements d'utilité publique;

Revu l'arrêté ministériel du 25 février 1943, rendu exécutoire au Burundi par l'O.R.U. n° 54/T.F. du 10 novembre 1943, tel que modifié, et portant sur la vente et la location des terres domaniales;

Revu le décret du 12 juin 1951 tel que modifié et rendu exécutoire au Burundi par l'O.R.U. n° 42/45 du 28 mars 1952 et l'O.R.U. n° 42/93 du 17 mai 1934, sur l'occupation illégale des terres;

Revu le décret du 24 juillet 1956 relatif à l'expropriation pour cause d'utilité publique;

Revu le décret du 20 juin 1957 relatif aux plans d'aménagement du territoire;

Revu l'édit du Mwami n° 5 du 10 août 1961 portant sur l'enregistrement des propriétés foncières individuelles;

Vu le décret-loi n° 1/48 du 29 Février 1972 portant résiliation des contrats de bail emphytéotique passée entre l'administration et les particuliers avant l'Indépendance nationale;

Vu le décret-loi n° 1/19 du 30 décembre 1976 portant retour au domaine de l'Etat des terres irrégulièrement attribuées;

Vu le décret-loi n° 1/19 du 30 juin 1977 portant abrogation de l'institution d'UBUGERERWA;

Revu le décret-loi n° 1/20 du 30 juin 1977 étendant le système de la prescription acquisitive aux immeubles régis par le droit coutumier;

Vu le décret n° 100/225 du 28 octobre 1981 portant redistribution des attributions du Département des Affaires Foncières et du Cadastre;

Vu le décret n° 100/19 du 10 février 1983 portant création d'un Département du Notariat et des Titres Fonciers au sein du Ministère de la Justice;

Le Conseil des Ministres ayant délibéré;

L'Assemblée Nationale ayant adopté;

PROMULGUONS LA PRESENTE LOI:

TITRE I.*Généralités.***Art. 1.**

Le présent Code fixe les règles applicables aux droits reconnus ou pouvant être reconnus sur l'ensemble des terres et des eaux situées sur le territoire national, ainsi que tout ce qui s'y unit et s'y incorpore, soit naturellement, soit artificiellement.

Art. 2.

Nonobstant les droits reconnus aux particuliers, l'Etat dispose d'un droit éminent de gestion du patrimoine foncier national, qu'il exerce dans l'intérêt général en vue d'assurer le développement économique et social et dans les conditions et selon les modalités définies par la loi.

Des lois particulières relatives à l'aménagement et à l'équipement du territoire, ou à l'investissement immobilier, peuvent notamment organiser des modalités spéciales de gestion pour certaines catégories de terres ou pour des zones déterminées.

Art. 3.

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.

Art. 4.

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

Art. 5.

Le sol, les mines et les eaux sont immeubles par nature.

Art. 6.

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 des 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.

Art. 7.

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.

Art. 8.

Le patrimoine foncier national comprend des terres domaniales et des terres non domaniales. Sont domaniales les terres appartenant à l'Etat, aux communes, aux établissements publics et aux sociétés de droit public.

Les terres domaniales comprennent un domaine public et un domaine privé.

Toutes les autres terres sont non domaniales et dites « appropriées ». Elles appartiennent à des personnes physiques ou morales de droit privé.

Art. 9.

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.

Art. 10.

Indépendamment de la classification figurant à l'article précédent, les terres sont dites à usage résidentiel, industriel, commercial, agricole, d'élevage ou autre, selon leur affectation.

Cette dernière résulte en principe de l'usage fait de la terre par son occupant. Elle peut toutefois être imposée par l'autorité publique, en application des dispositions du présent code relatives aux plans d'aménagements du territoire, à la mise en valeur et au maintien de l'affectation des terres cédées ou concédées.

Art. 11.

La jouissance d'un droit foncier sur le sol n'entraîne pas celle du même droit sur le sous-sol, dont le régime juridique est fixé par des dispositions particulières.

La jouissance d'un droit foncier sur le sol n'entraîne pas non plus celle du même droit sur les eaux souterraines ou de surface qu'il porte ou contient naturellement.

La faculté d'en user est commune à tous. Elles ne sont pas susceptibles d'appropriation, sous réserve de l'autorisation de l'autorité publique et des dispositions légales ou réglementaires qui en déterminent les conditions de jouissance et d'usage.

Art. 12.

Toute personne physique ou morale peut jouir 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.

Art. 13.

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 le présent Code.

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

Les terres à usage agricole ou d'élevage ne peuvent leur être attribuées que sous forme de concession à titre d'emphytéose, d'usufruit ou d'usage.

Art. 14.

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:

- a) les personnes morales qui ne sont pas constituées selon la loi Burundaise;
- b) les associations d'étrangers ou constituées principalement d'étrangers.

Art. 15.

Les dispositions des articles précédents 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 étrangers y résidant des règles moins favorables.

Art. 16.

Le territoire national est divisé en autant de circonscriptions foncières que de provinces, adminis-

trées chacune par un Conservateur des Titres Fonciers placé sous l'autorité et le contrôle du Directeur du Notariat et des Titres Fonciers.

Art. 17.

Lorsque le volume de travail ne justifie pas la nomination d'un Conservateur à temps plein, il pourra être nommé à titre provisoire, un conservateur auxiliaire parmi les fonctionnaires de l'administration locale.

Art. 18.

Le conservateur des Titres Fonciers a compétence en ce qui concerne:

- 1° L'enregistrement des droits fonciers selon les modalités prévues par le présent Code;
- 2° L'exécution des ventes publiques immobilières ordonnées en vertu d'un jugement, les ventes d'immeubles par voie parée ou sur faillite.

Le Conservateur territorialement compétent est celui dans le ressort duquel est situé l'immeuble objet du droit allégué.

Art. 19.

Il y a pour chaque circonscription:

- 1° Un registre dit livre d'enregistrement, pour l'inscription des certificats d'enregistrement au fur et à mesure qu'ils sont dressés par le Conservateur, chaque folio du registre portant un numéro d'ordre et chaque certificat étant inscrit sur un folio distinct;
- 2° Un registre à souches, dit registre des certificats, pour la délivrance des certificats d'enregistrement, chaque folio du registre portant le même numéro d'ordre que le folio correspondant du livre d'enregistrement;
- 3° Un registre-répertoire alphabétique des personnes auxquelles des certificats d'enregistrement ont été délivrés;
- 4° Un registre-journal de tous les certificats, annotations, actes quelconques, requêtes et documents remis au conservateur.

Art. 20.

Le Conservateur fait parvenir mensuellement au Directeur du Notariat et des Titres Fonciers une copie certifiée conforme de tous les certificats qu'il a inscrits dans son livre d'enregistrement, ainsi que des annulations et annotations qu'il y a faites.

Cette copie, en cas de perte ou de destruction du livre d'enregistrement, fait foi au même titre que l'original.

TITRE II.*Des Droits Fonciers.***CHAPITRE I.****De la propriété Foncière.***Section 1.***Des attributs de la propriété foncière.****Art. 21.**

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

Art. 22.

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 qu'il n'a aucun intérêt à l'empêcher.

Art. 23.

Le propriétaire du sol n'a aucun droit sur les eaux ni sur les substances considérées comme concessibles par les lois particulières, notamment la législation minière.

Art. 24.

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.

Art. 25.

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 doit en payer la valeur, avec dommages-intérêts s'il y a lieu, mais l'ancien propriétaire des matériaux ou des végétaux n'a pas le droit de les enlever.

Art. 26.

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.

Celui-ci ne peut en exiger la suppression et doit rembourser au possesseur la valeur des matériaux ou des végétaux et le prix de la main-d'œuvre, ainsi que la plus-value qui en est résultée pour le fonds.

Art. 27.

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 et la plus-value comme il est dit ci-dessus.

Art. 28.

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.

Art. 29.

Celui qui acquiert un immeuble et en jouit paisiblement pendant trente ans en acquiert la propriété par prescription.

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

*Section 2.***De la copropriété foncière.****Art. 30.**

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 ci-après.

Art. 31.

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 réparations d'entretien et 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.

Art. 32.

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.

Art. 24

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 loi.

Art. 25

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

La propriétaire du fonds qui fait des constructions, ouvrages ou plantations avec des matériaux ou des végétaux qui ne lui appartiennent pas doit en payer la valeur, avec dommages-intérêts s'il y a lieu, mais l'ancien propriétaire des matériaux ou des végétaux n'a pas le droit de les enlever.

Art. 26

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.

Celui-ci ne peut en exiger la suppression et doit rembourser au possesseur la valeur des matériaux ou des végétaux et le prix de la main-d'œuvre, ainsi que la plus-value qui en est résultée pour le fonds.

Art. 27

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 et la plus-value comme il est dit ci-dessus.

Art. 28

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.

Art. 29

Celui qui acquiert un immeuble et en jouit paisiblement pendant trente ans en acquiert la propriété par prescription.

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

Section 2

De la copropriété foncière.

Art. 30

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 ci-après.

Art. 31

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 co-propriétaire peut faire les actes d'administration courante, tels que réparations d'entretiens et travaux de culture.

Les charges sont supportées par chacun proportionnellement à sa part.

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

Art. 32

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.

Art. 33

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

Art. 34

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.

Art. 35

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.

Art. 36

Les règles particulières à la copropriété entre héritiers, entre époux ou entre associés sont établies par d'autres lois.

*Section 3***De la mitoyenneté**

Art. 37.

La mitoyenneté est, au sens du présent Code, une forme particulière de copropriété portant sur un bien foncier séparant deux fonds contigus appartenant à deux propriétaires distincts.

Art. 38

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 certificats d'enregistrement respectifs.

Art.39

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 qui en sont résultés.

Art. 40

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.

Art. 41

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 des 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.

Art. 42.

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.

Art. 43

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.

Art. 44

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.

Art. 45

Dans le cas visé à l'article précédent, 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.

Art. 46

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 soit due de ce chef par le propriétaire.

CHAPITRE II.

De l'Emphytéose.

Art. 47

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

Elle ne peut être établie pour un terme excédant 99 ans. Si elle est consentie pour un délai plus long, elle est de plein droit réduite à ce terme.

Art. 48

Dans les limites fixées ci-après et sous réserve de dispositions contraires résultant de lois particulières, l'emphytéote a droit à tous les produits du fonds. Il a seul les droits de chasses 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.

Art. 49.

L'emphytéote peut aliéner son droit, l'hypothéquer et grever le fonds de servitudes pour la durée de sa jouissance.

Art. 50.

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

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

Art. 51

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 fortuits.

Art. 52

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

Toutefois, il peut contraindre le propriétaire à accepter le délaissement 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.

Art. 53

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.

En cas de transmission entre vifs, le cédant est garant de la solvabilité de son cessionnaire.

Art. 54

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 consécutives, ou même 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.

Art. 55

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, mais il peut réclamer à cet égard une 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 l'emphytéose.

Art. 56

Sauf en ce qui concerne la durée de l'emphytéose, les règles du présent chapitre peuvent être modifiées par les clauses de l'acte constitutif de l'emphytéose.

CHAPITRE III.**De l'usufruit.***Section 1.***Généralités**

Art. 57

L'usufruit est, au sens du présent code, le droit de jouir d'un fonds appartenant à autrui, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance.

Art. 58

L'usufruit est établi par la loi ou par la volonté de l'homme.

Art. 59

L'usufruit peut être, soit pur et simple, soit établi à certain jour, ou à certaines conditions. Il peut porter sur toute espèce de biens immeubles.

*Section 2***Des droits de l'usufruitier.**

Art. 60

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.

Art. 61

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.

Art. 62

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

Art. 63

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

Art. 64

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 aux autres fruits civils.

Art. 65

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.

Art. 66

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, et 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.

Art. 67

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, sans indemnité toutefois en faveur de l'usufruitier ou de ses héritiers, pour les coupes ordinaires, soit de taillis, soit de baliveaux, soit de 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.

Art. 68

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.

Art. 69

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.

Art. 70

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.

Art. 71

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.

Art. 72

L'usufruitier peut jouir par lui-même, donner à bail à autrui et même vendre ou céder son droit à titre gratuit.

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

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

A défaut d'accord du nu-propriétaire, l'usufruitier peut être autorisé par justice à passer seul cet acte.

Art. 73.

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.

Art. 74.

Le propriétaire 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 la charge de rétablir les lieux dans leur premier état.

*Section 3.***Des obligations de l'usufruitier.**

Art. 75.

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.

Art. 76.

L'usufruitier donne caution de jouir en bon père de famille, s'il n'est dispensé par l'acte constitutif de l'usufruit; cependant le 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.

Art. 77.

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.

Art. 78.

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

Art. 79.

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

Art. 80.

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

Art. 81.

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.

Art. 82.

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

Art. 83.

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

Art. 84.

Si l'usufruit n'est établi que sur un animal 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,

Art. 85.

Si le troupeau sur lequel un usufruit a été établi périt entièrement par accident ou par

maladie et sans la faute de l'usufruitier, celui-ci n'est tenu envers le propriétaire que de lui rendre compte des restes non périssables ou de leur valeur estimée à la date de la restitution.

Si le troupeau ne périt 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.

Art. 86.

L'usufruit s'éteint :

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

Art. 87.

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 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 ayants cause, une somme déterminée, jusqu'à l'instant où l'usufruit aurait dû cesser.

Art. 88.

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

Art. 89.

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.

Art. 90.

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

Art. 91.

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 de vétusté, l'usufruitier n'aura 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.

Art. 92.

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.

Art. 93.

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

Art. 94.

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 95 à 99.

Art. 95.

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

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.

Art. 97.

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.

Art. 98

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

Art. 99

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.

Généralités.

Art. 100.

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

Art. 101

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.

Art. 102.

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.

Art. 103

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.

Art. 104

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.

Section 2.

Des servitudes naturelles.

Art. 105.

Les fonds inférieurs sont assujéttis 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 point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le

CHAPITRE VI.

De l'Hypothèque.

Section 1.

Dispositions Générales.

Art. 142.

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.

Art. 143.

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

Art. 144.

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

Art. 145.

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 emploi et est responsable de son utilité vis-à-vis des créanciers hypothécaires qui peuvent intervenir si leurs droits sont mis en péril.

Art. 146.

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.

Art. 147.

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.

Art. 148.

L'hypothèque prévue sous le 1° de l'article précédent 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 sauveur que si, antérieurement à la naissance de leur droit, l'hypothèque était inscrite.

Art. 149.

L'Etat peut faire porter l'hypothèque du Trésor Public sur les certificats de tous les immeubles du contribuable inscrits au livre d'enregistrement.

L'hypothèque du Trésor est opposable, même sans inscription aux créanciers chirographaires du contribuable. L'hypothèque du Trésor est opposable à tout acquéreur de l'immeuble et prime toute hypothèque conventionnelle, même inscrite antérieurement sur le même certificat.

Section 3.

Des hypothèques conventionnelles.

Art. 150.

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, sauf dans le cas de l'article 15.

Art. 151.

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

Art. 152.

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.

Art. 153.

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

Art. 154.

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

Art. 155.

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.

Art. 156.

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

Art. 157.

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.

Art. 158.

Sous réserve des dispositions des articles 148 et 149, nulle hypothèque n'existe si elle n'est inscrite sur le certificat de l'immeuble ou du droit immobilier qu'elle grève.

Art. 159.

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

Art. 160.

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.

Art. 161.

Sauf exception prévue par le présent Code, le rang des hypothèques se détermine d'après l'ordre des inscriptions faites au certificat d'enregistrement.

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.

Art 162

Par exception à l'article précédent et à condition qu'elle ait été inscrite dans les trois jours de la mutation de l'immeuble, l'hypothèque prévue par l'article 157 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.***Effets généraux.*

Art. 163.

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 159.

Art. 164.

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 les livres d'enregistrement.

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 doit être constaté par un acte authentique.

Art. 165.

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 du Tribunal de Grande Instance.

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.

Art. 166.

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.

Art. 167.

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 quand aux accessoires devenus immeubles par incorporation, dans la mesure où son hypothèque s'éteint 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 de l'aliénateur, toute déclaration, en quelque forme qu'elle soit faite, par laquelle le créancier fait connaître, à l'acquéreur, ses prétentions sur le prix.

Art. 168.

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.

Art. 169.

Si les immeubles grevés d'une hypothèque conventionnelle périssent 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.

Effet spéciaux à l'égard du tiers détenteur.

Art. 170.

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

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

Art. 171.

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 détenteur de payer la dette exigible.

Art. 172.

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.

Art. 173.

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

Art. 174.

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

Section 6.

De la transmission des créances hypothécaires.

Art. 175.

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 certificat d'enregistrement.

Néanmoins, la transmission ou la dation en gage d'une créance hypothécaire n'est opposable au débi-

teur que du jour où il a reçu signification d'un certificat du conservateur des Titres Fonciers constatant le transfert ou la dation en gage.

Art. 176.

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 certificat d'enregistrement.

Art. 177.

Par dérogation à l'article 175, 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, 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.

Art. 178.

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.

Art. 179.

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

Le créateur, 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 et au créateur, suspendre les effets des actes de mainlevée ou autre, qui porteraient atteinte à son droit.

L'opposition doit contenir élection de domicile dans un chef-lieu d'une circonscription foncière.

L'opposition n'aura d'effet que pendant un an si elle n'est pas renouvelée; il pourra en être donné mainlevée par simple exploit.

Art. 180.

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 le tribunal compétent 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.

Art. 181.

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 certificat d'enregistrement.

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 du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel est situé l'immeuble.

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

Art. 182.

Lorsqu'il existe deux ou plusieurs héritiers ou légataires, le Président ordonne que la créance sera 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 doit être formulé en sa présence ou être constaté dans un acte authentique. L'ordonnance précise la part qui revient à chacun des héritiers ou légataires dans la créance primitive.

Section 7.

De l'extinction de l'hypothèque.

Art. 183.

L'hypothèque s'éteint par :

- 1° l'extinction de l'obligation principale;
- 2° la renonciation du créancier à son hypothèque;
- 3° la perte totale de l'immeuble grevé, sauf application de l'article 145;
- 4° les causes déterminées par l'article 184;
- 5° la procédure de purge prévue par l'article 185;
- 6° la péremption de l'inscription hypothécaire.

Art. 184.

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 qui notifie aux créanciers inscrits l'existence et les conditions du dépôt et leur transmet, en même temps la liste des créances hypothécaires.

Art. 185.

En cas de vente volontaire, d'échange ou de donation, le conservateur 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 Fonciers 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 certificat d'enregistrement ;
- 2° Si, dans les quatre mois de cette notification, aucun des créanciers hypothécaires n'a requis le conservateur des Titres Fonciers de mettre l'immeuble aux enchères publiques.

Art. 186.

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

Art. 187.

Si, dans le cas de l'article 185, un créancier requiert la mise de l'immeuble aux enchères publiques, le conservateur des Titres Fonciers arrête, dans les mois, le cahier des charges, fait procéder à la vente dans les trois mois. Si le prix offert est jugé insuffisant, l'immeuble n'est pas adjugé et 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.

Section 8.

De l'inscription hypothécaire.

Paragraphe 1.

De l'inscription.

Art. 188.

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

- 1° Sur production d'une déclaration du créancier affirmant l'existence de sa créance.
- 2° Sur production, par le fonctionnaire à ce qualifié par 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° Sur production 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° Sur production d'une copie de l'exploit de saisie ou d'une expédition de l'ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance, le cas échéant.

Art. 189.

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 certificat d'enregistrement délivré au propriétaire de l'immeuble grevé.

Cette inscription est portée tant sur le certificat 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 162 où le conservateur procède d'office à l'inscription.

Art. 190.

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 certificat d'enregistrement.

Art. 191.

Les inscriptions prévues par les articles 148 et 149 mentionnent la cause et le montant des sommes garanties ; celle prévue par l'article 148 mentionne, en outre, les nom, prénoms, profession et domicile réel du créancier.

Art. 192.

L'inscription des hypothèques prévues par les articles 151 et 157 et les inscriptions prévues par les articles 175, 176, 181 et 182 comprennent :

- 1° La date de l'acte en vertu duquel l'inscription a lieu ;
- 2° La nature de l'acte, la désignation de l'autorité judiciaire ou administrative dont il émane ;
- 3° Les nom, prénoms, profession et domicile des parties ;
- 4° S'il s'agit des hypothèques prévues par les articles 151 et 157, la nature de la convention et ses éléments.

ments principaux, ainsi que le cas échéant les clauses prévues par les articles 154 et 155, les modalités de l'obligation et la stipulation de l'intérêt.

Art. 193.

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 certificat 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 à l'aliénateur une attestation de ce que l'inscription a été faite.

Paragraphe 2.

Des effets de l'inscription.

Art. 194.

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.

Art. 195.

L'inscription conserve l'hypothèque pendant quinze années. 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 certificat d'enregistrement que l'inscription est renouvelée. Cette mention vaut renouvellement. Toute inscription renouvelée après l'expiration du délai de quinze ans 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.

Art. 196.

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 certificat d'enregistrement.

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

Section 9.

De la radiation et de la réduction des inscriptions hypothécaires.

Art. 197.

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 certificat d'enregistrement.

Art. 198.

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 à ordre, le consentement peut être donné par acte sous seing privé par dernier cessionnaire, après que le Conservateur se soit assuré que le signataire en a été saisi par une succession ininterrompue d'endossements.

Le titre à ordre est joint à l'acte de mainlevée pour rester déposé à la Conservation des Titres Fonciers.

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

Art. 199.

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.

Art. 200.

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

Art. 201.

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.

Art. 202.

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 certificat d'enregistrement.

Section 10.

Des obligations au porteur garanties par une hypothèque.

Art. 203.

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 151. La désignation du créancier est remplacée par celle des titres représentatifs de la créance garantie.

Art. 204.

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 certificat d'enregistrement 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.

Art. 205.

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 196. 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 190.

Art. 206.

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 du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel se trouve le siège de la société désigne, à la requête de celle-ci, un représentant des obligataires.

Art. 207.

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 du Tribunal de Grande Instance 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.

Art. 208.

A la demande du plus diligent des intéressés, il est nommé par le Président du Tribunal de Grande Instance 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 pourront être retirées sur mandats nominatifs ou au porteur émis par le curateur et visés par le Président du Tribunal de Grande Instance.

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.

Art. 209.

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 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.

Section 11.

Dispositions particulières.

Art. 210.

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.

Art. 211.

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

Art. 212.

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

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

Art. 213.

La forme des inscriptions et des radiations et de toute autre mention ou annotation à porter sur les certificats ainsi que celle des extraits, sont réglées par l'ordonnance du Ministre ayant les Titres Fonciers dans ses attributions.

TITRE III.*Du régime des Terres domaniales.***CHAPITRE I.****Du Domaine Foncier de l'Etat.***Section 1.***Du domaine public de l'Etat.**

Art. 214.

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

Art. 215.

Le domaine public naturel de l'Etat comprend :

1° les lits et les eaux des rivières et autres cours d'eau navigables ou flottables depuis leur source jusqu'à leur embouchure ou à leur sortie du territoire national, y compris même dans leurs sections non navigables ou flottables, ainsi que les îles, îlots,

atterrissements ou relais existants ou se formant dans les lits desdits cours ;

2° Les fonds et les eaux des lacs et des étangs navigables ou flottables, y compris même dans leurs parties ne présentant pas ce caractère ;

3° Les rives ou bords des cours et des plans d'eau, sur une longueur à déterminer par voie réglementaire, à partir de la ligne formée par le niveau le plus élevé qu'atteignent les eaux dans leurs crues périodiques.

Art. 216.

Sont considérés comme navigables, les cours et plans d'eau susceptibles de porter des bateaux, radeaux ou embarcations de toute nature pouvant être utilisés pour le transport des personnes ou des biens.

Sont considérés comme flottables les cours et plans d'eau susceptibles d'être utilisés pour le transport du bois par radeau, train ou flottaison libre de grumes.

Art. 217.

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.

Art. 218.

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.

Art. 219.

Le domaine public artificiel de l'Etat comprend les terres et les immeubles bâtis affectés par l'Administration à un usage ou à un service public.

Art. 220.

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.

Art. 221.

Toutefois, 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.

Art. 222.

Sont notamment réguliers au sens de l'article précédent :

- 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.

Art. 223.

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 extraction accordée en vue de faciliter l'exécution d'un travail public ;
- 4° La concession touristique, accordée pour favoriser le développement d'établissements touristiques d'intérêt public.

Les autorisations susvisées sont toujours temporaires et révocables à tout moment moyennant une juste indemnité lorsque le bénéficiaire subit un préjudice spécial.

Elles donnent éventuellement lieu à la perception d'une redevance dont le montant est révisable et au paiement des matériaux enlevés.

Art. 224.

Nul ne peut planter sur les rives ou bords des cours d'eau, des plans d'eau et des routes ni y faire des fouilles ou effectuer un travail quelconque sans l'autorisation de l'autorité compétente.

Art. 225.

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.

Art. 226.

Par dérogation au principe de l'inaliénabilité du domaine public, l'Etat peut céder des terres du domaine aux communes, aux Etablissements publics et aux Sociétés de droit public, si ces terres sont destinées à être incorporées dans leur domaine public.

Art. 227.

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

Art. 228.

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.

Art. 229.

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

La désaffectation peut être présumée 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.

Art. 230.

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.

Art. 231.

Le domaine privé de l'Etat comprend toutes les terres et eaux de son patrimoine foncier qui ne fait 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 :

- 1° Les biens fonciers vacants et sans maître ;
- 2° Les terres du domaine public désaffectées ou déclassées ;

- 3° Les terres acquises à titre onéreux ou gratuit par l'Etat ;
- 4° Les terres expropriées pour cause d'utilité publique ;
- 5° Les terres acquises par prescription ;
- 6° Les terres confisquées ;
- 7° Les lits et les eaux des rivières et autres cours d'eau qui ne sont ni navigables ni flottables ;
- 8° Les forêts et les terres en friches.

Art. 232.

L'Etat est soumis dans la gestion de son 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.

Art. 233.

Sous réserve des conditions et restrictions établies par le présent Code, les droits fonciers portant sur les biens du domaine privé de l'Etat sont aliénables et prescriptibles, mais non saisissables.

Art. 234.

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

Art. 235.

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

Art. 236.

Lorsque les revenus du don ou du legs sont insuffisants pour assurer l'exécution intégrale des charges imposées par le donateur ou le légataire, 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.

Art. 237.

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 d'un an ou de trois ans selon qu'il s'agit de meubles ou d'immeubles, le produit de l'aliénation étant déposé comme les fonds susvisés.

Les fonds déposés et non réclamés par l'auteur de 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 communes,
des établissements Publics et des sociétés
de Droit Public.**

Art. 238.

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.

Art. 239.

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.

Art. 240.

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.

Art. 241.

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.

Art. 242.

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.

Art. 243

Sous réserve des dispositions spéciales du présent chapitre, les principes constituant le régime juridique du domaine public ou privé de l'Etat sont respectivement applicable au domaine foncier public ou privé des communes, des établissements publics et des sociétés de droit public.

Toutefois, les droits fonciers reconnus à ces dernières institutions doivent être constatés dans un

certificat d'enregistrement conformément aux dispositions de droit commun.

Art. 244.

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 242, 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.

Art. 245.

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.

Art. 246.

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.

Art. 247.

La terre acquise directement auprès des tiers, soit par une commune, soit par un établissement public, soit par une société de droit public ou 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.

CHAPITRE III :

Des Cessions et des Concessions de terres Domaniales.

Section 1 :

Principes généraux.

Art. 248.

Le présent chapitre définit le régime juridique des cessions ou des concessions de droits foncier portant sur des terres du domaine privé de l'Etat. Ne sont toutefois pas soumises aux présentes dispositions :

- 1° les cessions ou concessions effectuées par l'Etat au profit des communes et celles effectuées par l'Etat ou les communes au profit des établissements publics et des sociétés de droit publics.
- 2° les concessions spéciales soumises à une législation particulière, notamment les concessions de recherche ou d'exploitation minière ou pétrolière, les concessions de distribution d'eau ou d'électricité, les concessions des droits d'usage et d'occupation des eaux et lits des lacs et cours d'eau, et les concessions de pêche ou de chasse.

Art. 249.

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 opère transfert définitif du droit de propriété à son bénéficiaire, sous réserve de nullité ou de résolution du contrat.

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.

Sous réserve des dispositions du présent chapitre, la cession et la concession sont des contrats à caractère administratif et sont soumis aux règles du droit administratif.

Art. 250.

Les obligations spéciales à chaque contrat doivent être précisées lors de sa conclusion, soit dans le con-

trat proprement dit, soit dans un cahier de conditions spéciales y annexé.

Art. 251.

La conclusion de tout contrat de cession ou de concession peut être suspendue afin de faciliter l'élaboration ou l'exécution du plan d'aménagement de la zone dans laquelle la terre faisant l'objet du contrat est située.

Les prescriptions imposées par le plan d'aménagement devront être respectées lors de la conclusion et pendant l'exécution du contrat.

Art. 252.

Les conditions, obligations ou autres prescriptions légales ou réglementaires applicables à un contrat de cession ou de concession sont toujours réputées connues et acceptées par le bénéficiaire.

Elles sont toujours réputées résolutoires, même lorsque ce caractère n'est pas spécifié au contrat, sauf disposition législative contraire ou restrictive.

Section 2 :

Autorités compétentes.

Art. 253.

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

1^{er} catégorie : Terre rurale d'une superficie inférieure ou égale à quatre hectares ;

2^e catégorie : Terre rurale d'une superficie supérieure à quatre hectares et n'excédant pas cinquante hectares ;

3^e catégorie : Terre urbaine d'une superficie inférieure ou égale à dix hectares

4^e catégorie : Terre rurale d'une superficie supérieure à cinquante hectares ;

5^e catégorie : Terre urbaine d'une superficie supérieure à dix hectares.

Art. 254.

Sont compétents pour accorder la cession ou la concession d'une terre domaniale :

— Le Gouverneur de Province pour les terres de la première catégorie ;

— Le Ministre ayant l'Agriculture dans ses attributions pour les terres de la deuxième catégorie ;

— Le Ministre ayant l'urbanisme dans ses attributions pour les terres de la troisième catégorie.

La cession ou la concession de terres de la quatrième et de la cinquième catégorie doit être, à peine de nullité, préalablement autorisée par un décret pris sur proposition du Ministre compétent et au

vu d'un projet de contrat, dont les termes ne pourront être modifiés lors de sa signature.

Section 3 : Procédure.

Paragraphe 1 : La demande.

Art. 255.

Quiconque désire obtenir la cession ou la concession d'une terre du domaine privé de l'Etat adresse une demande en ce sens à l'autorité compétente désignée à l'article précédent, par l'intermédiaire de l'administrateur communal.

Art. 256.

La demande précise l'identité du demandeur 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'affectation que le demandeur se propose de donner au terrain et les mesures de mise en valeur qu'il y envisage.

Art. 257.

La demande doit en outre être accompagnée des documents suivants :

a) 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 ;

b) 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, les noms des occupants des fonds limitrophes ou voisins, ainsi que, le cas échéant, le numéro du plan cadastral ;

c) une attestation 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 privés, soit en vertu de la coutume, soit en vertu d'un titre d'occupation.

Art. 258.

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.

Paragraphe 2.*L'instruction du dossier.***Art. 259.**

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.

Art. 260.

Si le dossier est complet, l'autorité compétente prend sa décision après avis du Conseil Communal s'il s'agit d'une terre urbaine.

S'il s'agit d'une terre rurale, l'autorité compétente remet ou transmet au demandeur un exemplaire de sa demande et transmet la copie complète du dossier à l'Administrateur Communal du lieu.

Dès réception du dossier, l'Administrateur Communal :

- a) affiche à la commune un exemplaire de la demande ;
- b) accuse réception du dossier à l'autorité compétente en lui précisant la date du premier jour de l'affichage ;
- c) procède à l'enquête de vacance, comme il est dit à l'article 262 s'il s'agit d'une terre rurale.

Art. 261.

Afin de permettre à toute personne intéressée de prendre connaissance de la demande et de faire valoir au cours de l'enquête de vacance son opposition éventuelle, l'affichage est effectué pendant un 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 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.

Art. 262.

L'enquête de vacance est ouverte dès le premier jour de l'affichage et est clôturée deux mois après au plus tard. 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 :

- a) vérifier sur place les limites du terrain dont la cession ou la concession est demandée ;

- b) recenser éventuellement les personnes qui s'y trouvent ou y exercent une activité quelconque, ainsi que la nature, l'étendue et la base juridique de leur droits.

- c) 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 ;

- d) enregistrer par écrit les oppositions ou les observations formulées.

Art. 263.

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

Art. 264.

Au plus tard dans le mois suivant la date de clôture de l'enquête de vacance, l'Administrateur Communal adresse sous inventaire le dossier complet de la procédure à l'autorité compétente qui lui en accuse réception.

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

Paragraphe 3.*La décision.***Art. 265.**

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

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

Art. 266.

L'autorité compétente accorde 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.

Art. 267.

Lorsque l'enquête de vacance fait état de certains droits fonciers exercés par des tiers sur la terre dont la cession ou la concession est demandée, l'autorité compétente peut soit rejeter la demande, 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 le Tribunal compétant.

Art. 268.

La simple existence de 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.

Art. 269.

L'autorité compétente notifie sa décision au demandeur 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 le Tribunal compétent 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 certificat d'enregistrement.

Art. 270.

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

- a) rejeter totalement les prétentions des tiers ;
- b) reconnaître que la terre litigieuse ne fait pas partie du domaine privé de l'Etat et annuler la décision préalable attaquée ;
- c) reconnaître à la fois l'appartenance de ladite terre au domaine privé de l'Etat et l'existence de servitude au profit des tiers sur la même terre, et faire application des dispositions du second alinéa de l'article 268.

Art. 271.

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.

Art. 272.

Le contrat de cession ou de concession mentionne d'une part les nom, 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 demande, de l'ouverture et de la clôture de l'enquête de vacance et, le cas échéant, le décret d'autorisation prévu à l'article 255 ou la décision judiciaire irrévocable statuant sur le recours prévu à l'article 270 ;

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.

Paragraphe 4.

Enregistrement et frais.

Art. 273.

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.

Art. 274.

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.

Section 5.

Effets des cessions et des concessions.

Paragraphe 1.

Obligations de l'Etat.

Art. 275.

L'Etat est tenu envers le cessionnaire ou le concessionnaire aux obligations relatives aux conventions en général et aux obligations spéciales prescrites par le présent code et par la convention de cession ou de concession.

Il en est ainsi notamment de l'obligation de délivrance et de 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'affectation, cette dernière pouvant toujours être modifiée dans l'intérêt général par ap-

plication des dispositions relatives aux plans d'aménagement du territoire.

Art. 276.

La superficie indiquée dans le contrat de cession ou de concession n'est donnée qu'à titre indicatif, sauf lorsqu'elle est constatée dans une décision juridictionnelle irrévocable ou dans un certificat d'enregistrement antérieur.

Toutefois, le montant du prix, le loyer, la redevance ou toute autre contrepartie due par le cessionnaire ou le concessionnaire est révisé en hausse ou en baisse lorsque la différence entre la superficie réelle et celle stipulée au contrat est égale ou supérieure à un dixième de cette dernière.

Paragraphe 2.

Obligations du cessionnaire ou du concessionnaire.

Art. 277.

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

- 1° indiquer les limites de la terre cédée ou concédée
- 2° occuper ladite terre et la mettre en valeur en cas de cession ou lorsque cette obligation résulte de la nature du droit foncier concédé ;
- 3° en maintenir l'affectation prévue au contrat ;
- 4° verser dans les délais la contrepartie stipulée au contrat.

Art. 278.

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.

Art. 279.

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

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

Art. 280.

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.

Art. 281.

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

Art. 282.

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.

Art. 283.

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 au dit tiers et reste personnellement responsable envers l'Administration.

Art. 284.

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.

Art. 285.

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 quatrième ou de la cinquième catégorie, l'autorisation est donnée par décret pris sur proposition du Ministre compétent.

Art. 286.

Lorsqu'il est certain que l'exécution du programme de mise en valeur prévu au contrat aura 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.

Art. 287.

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. Les Ministres ayant respectivement l'Agriculture et l'Urbanisme dans leurs attributions déterminent par ordonnance le tarif des cessions et des concessions.

Art. 288.

Le non respect de l'obligation prévue à l'article précédent entraîne de plein droit la résolution du contrat de cession ou de concession selon qu'il s'agit 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 autres 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.

Paragraphe 3.

Mutations des cessions ou des concessions.

Art. 289.

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.

Art. 290.

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.

Art. 291.

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.

Section 5.

Sanctions.

Paragraphe 1.

Sanctions principales.

Art. 292.

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.

Art. 293.

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.

Art. 294.

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.

Art. 295.

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

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

Art. 296.

La nullité, la résolution ou la résiliation d'un contrat de cession ou 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.

Art. 297.

Le cessionnaire ou le concessionnaire peut adresser ses observations ou ses propositions à l'autorité compétente qui les apprécie et peut, si elles lui pa-

un certificat d'enregistrement conformément aux dispositions de droit commun.

Art. 244.

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 242, 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.

Art. 245.

Les terres cédées 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.

Art. 246.

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.

Art. 247.

La terre acquise directement auprès des tiers, soit par une commune, soit par un établissement public, soit par une société de droit public ou 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.

CHAPITRE III.

Des Cessions et des Concessions de terres Domaniales.

Section 1 :

Principes généraux.

Art. 248.

Le présent chapitre définit le régime juridique des cessions ou des concessions de droits foncier portant sur des terres du domaine privé de l'Etat. Ne sont toutefois pas soumises aux présentes dispositions :

- 1° Les cessions ou concessions effectuées par l'Etat au profit des communes et celles effectuées par l'Etat ou les communes au profit des établissements publics et des sociétés de droit publics.
- 2° les concessions spéciales soumises à une législation, particulière, notamment les concessions de recherche ou d'exploitation minière ou pétrolière, les concessions de distribution d'eau ou d'électricité, les concessions des droits d'usage et d'occupation des eaux et lits des lacs et cours d'eau, et les concessions de pêche ou de chasse.

Art. 249.

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 opère transfert définitif du droit de propriété à son bénéficiaire, sous réserve de nullité ou de résolution du contrat.

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.

Sous réserve des dispositions du présent chapitre, la cession et la concession sont des contrats à caractère administratif et sont soumis aux règles du droit administratif.

Art. 250.

Les obligations spéciales à chaque contrat doivent être précisées lors de sa conclusion, soit dans le contrat proprement dit, soit dans un cahier de conditions spéciales y annexé.

Art. 251.

La conclusion de tout contrat de cession ou de concession peut être suspendue afin de faciliter l'élaboration ou l'exécution du plan d'aménagement de la zone dans laquelle la terre faisant l'objet du contrat est située.

Les prescriptions imposées par le plan d'aménagement devront être respectées lors de la conclusion et pendant l'exécution du contrat.

Art. 252.

Les conditions, obligations ou autres prescriptions légales ou réglementaires applicables à un contrat de cession ou de concession sont toujours réputées connues et acceptées par le bénéficiaire.

Elles sont toujours réputées résolutoires, même lorsque ce caractère n'est pas spécifié au contrat, sauf disposition législative contraire ou restrictive.

Section 2

Autorités compétentes.

Art. 253.

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 inférieure ou égale à quatre hectare ;

2^e catégorie : Terre rurale d'une superficie supérieure à quatre hectares et n'excédant pas cinquante hectares ;

3^e catégorie : Terre urbaine d'une superficie inférieure ou égale à dix hectares

4^e catégorie : Terre rurale d'une superficie supérieure à cinquante hectares ;

5^e catégorie : Terre urbaine d'une superficie supérieure à dix hectares.

Art. 254

Sont compétents pour accorder la cession ou la concession d'une terre domaniale :

- le Gouverneur de Province pour les terres de la première catégorie ;
- le Ministre ayant l'Agriculture dans ses attributions pour les terres de la deuxième catégorie ;
- le Ministre ayant l'urbanisme dans ses attributions pour les terres de la troisième catégorie.

La cession ou la concession de terres de la quatrième et de la cinquième catégorie doit être, à peine de nullité, préalablement autorisée par un décret pris sur proposition du Ministre compétent et au vu d'un projet de contrat dont les termes ne pourront être modifiés lors de sa signature.

Section 3 : Procédure.

Paragraphe 1 : La demande.

Art. 255.

Quiconque désire obtenir la cession ou la concession d'une terre du domaine privé de l'Etat adresse une demande en ce sens à l'autorité

compétente désignée à l'article précédent, par l'intermédiaire de l'administrateur communal.

Art. 256.

La demande précise l'identité du demandeur 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'affectation que le demandeur se propose de donner au terrain et les mesures de mise en valeur qu'il y envisage.

Art. 257.

La demande doit en outre être accompagnée des documents suivants :

- a) 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'agréant ou l'autorisant à exercer son activité au Burundi, avec indication de ses représentants légaux le cas échéant ;
- b) 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, les noms des occupants des fonds limitrophes ou voisins, ainsi que, le cas échéant, le numéro du plan cadastral ;
- c) une attestation 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 258.

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.

Paragraphe 2.

L'instruction du dossier.

Art. 259.

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.

Art. 260.

Si le dossier est complet, l'autorité compétente prend sa décision après avis du Conseil communal s'il s'agit d'une terre urbaine.

S'il s'agit d'une terre rurale, l'autorité compétente remet ou transmet au demandeur un exemplaire de sa demande et transmet la copie complète du dossier à l'Administrateur communal du lieu.

Dès réception du dossier, l'Administrateur communal :

- a) affiche à la commune un exemplaire de la demande ;
- b) accuse réception du dossier à l'autorité compétente en lui précisant la date du premier jour de l'affichage ;
- c) procède à l'enquête de vacance, comme il est dit à l'article 262 s'il s'agit d'une terre rurale.

Art. 261.

Afin de permettre à toute personne intéressée de prendre connaissance de la demande et de faire valoir au cours de l'enquête de vacance son opposition éventuelle, l'affichage est effectué pendant un 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 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.

Art. 262.

L'enquête de vacance est ouverte dès le premier jour de l'affichage et est clôturée deux mois après au plus tard. 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 :

- a) vérifier sur place les limites du terrain dont la cession ou la concession est demandée ;
- b) recenser éventuellement 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.
- c) 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 ;
- d) Enregistrer par écrit les oppositions ou les observations formulées.

Art. 263.

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

Art. 264.

Au plus tard dans le mois suivant la date de clôture de l'enquête de vacance, l'Administrateur Communal adresse sous inventaire le dossier complet de la procédure à l'autorité compétente qui lui en accuse réception.

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

Paragraphe 3.

La décision.

Art. 265.

L'autorité compétente dispose d'un mois à compter du jour de la réception en retour du dossier pour prendre 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 un mois.

Art. 266.

L'autorité compétente accorde 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.

Art. 267.

Lorsque l'enquête de vacance fait état de certains droits fonciers exercés par des tiers sur la terre dont la cession ou la concession est demandée, l'autorité compétente peut soit rejeter la demande, 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 le Tribunal compétent.

Art. 268.

La simple existence de 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.

Art. 269.

L'autorité compétente notifie sa décision au demandeur 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 le Tribunal compétent 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 certificat d'enregistrement.

Art. 270.

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

- a) rejeter totalement les prétentions des tiers ;
- b) reconnaître que la terre litigieuse ne fait pas partie du domaine privé de l'Etat et annuler la décision préalable attaquée ;
- c) reconnaître à la fois l'appartenance de ladite terre au domaine privé de l'Etat et l'existence de servitude au profit des tiers sur la même terre, et faire application des dispositions du second alinéa de l'article 268.

Art. 271.

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.

Art. 272.

Le contrat de cession ou de concession mentionne d'une part les nom, 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 demande, de l'ouverture et de la clôture de l'enquête de vacance et, le cas échéant, le décret d'autorisation prévu à l'article 255 ou la décision

judiciaire irrévocable statuant sur le recours prévu à l'article 270 .

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.

Paragraphe 4.*Enregistrement et frais*

Art. 273.

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.

Art. 274.

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.

*Section 5.***Effets des cessions et des concessions.****Paragraphe 1.***Obligations de l'Etat.*

Art. 275.

L'Etat est tenu envers le cessionnaire aux obligations relatives aux conventions en général et aux obligations spéciales prescrites par le présent code et par la convention de cession ou de concession.

Il en est ainsi notamment de l'obligation de délivrance et de 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'affectation, cette dernière pouvant toujours être modifiée dans l'intérêt général par application des dispositions relatives aux plans d'aménagement du territoire.

Art. 276.

La superficie indiquée dans le contrat de cession ou de concession n'est donnée qu'à titre indicatif, sauf lorsqu'elle est constatée dans un certificat d'enregistrement antérieur.

Toutefois, le montant du prix, le loyer, la redevance ou toute autre contrepartie due par le cessionnaire ou le concessionnaire est révisé en hausse ou en baisse lorsque la différence entre la superficie réelle et celle stipulée au contrat est égale ou supérieure à un dixième de cette dernière.

Paragraphe 2.

Obligations du cessionnaire ou du concessionnaire.

Art. 277.

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

- 1° indiquer les limites de la terre cédée ou concédée
- 2° occuper ladite terre et la mettre en valeur en cas de cession ou lorsque cette obligation résulte de la nature du droit foncier concédé ;
- 3° en maintenir l'affectation prévue au contrat ;
- 4° verser dans les délais la contrepartie stipulée au contrat.

Art. 278.

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.

Art. 279.

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

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

Art. 280.

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

Art. 281.

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

Art. 282.

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.

Art. 283.

Le cessionnaire ou le concessionnaire peut confier l'exécution de tout ou partie de ses obligations à un tiers.

Il ne peut toutefois se décharger des obligations qui pèsent sur lui en vertu de dispositions légales ou réglementaires.

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.

Art. 284.

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.

Art. 285.

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 quatrième ou de la cinquième catégorie, l'autorisation est donnée par décret pris sur proposition du Ministre compétent.

Art. 286.

Lorsqu'il est certain que l'exécution du programme de mise en valeur prévu au contrat aura 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.

Art. 287.

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. Les Ministres ayant respectivement l'Agriculture et l'Urbanisme dans leurs attributions déterminent par ordonnance le tarif des cessions et de concessions.

Art. 288.

Le non respect de l'obligation prévue à l'article précédent entraîne de plein droit la résolution du contrat de cession ou de concession selon qu'il s'agit 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

autres 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.

Paragraphe 3.

Mutations des cessions ou des concessions.

Art. 289.

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.

Art. 290.

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.

Art. 291.

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.

Section 5.

Sanctions.

Paragraphe 1.

Sanctions principales.

Art. 292.

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.

Art. 293.

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.

Art. 294.

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.

Art. 295.

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

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

Art. 296.

La nullité, la résolution ou la résiliation d'un contrat de cession ou 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.

Art. 297.

Le cessionnaire ou le concessionnaire peut adresser ses observations ou ses propositions à l'autorité compétente qui 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.

Art. 298.

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

- soit par accord entre les parties ;
- soit par décision juridictionnelle irrévocable ;

des documents y annexés à l'Administrateur Communal qui lui en accuse réception;

- c) remet ou transmet à l'opposant une copie de son opposition, dûment visée et datée pour réception;
- d) notifie la dernière copie de l'opposition à l'auteur de la requête contestée.

Art. 368.

Quinze jours après l'expiration du délai d'opposition, l'Administrateur Communal saisit le Conseil Communal afin de recueillir son avis sur la requête et sur les éventuelles oppositions.

Il peut, s'il l'estime utile, entendre le requérant, les opposants ou toute autre personne susceptible de l'éclairer, se transporter sur les lieux ou y déléguer un ou plusieurs de ses membres.

Art. 369.

L'avis du Conseil Communal peut être totalement ou partiellement favorable, être défavorable à la requête, ou simplement reconnaître l'existence de certains droits des tiers devant être préservés par l'inscription sur le certificat d'enregistrement.

Il est constaté dans un procès-verbal de délibération daté et signé par l'Administrateur Communal et par le Secrétaire communal, et établi en original et en autant d'exemplaires qu'il y a d'opposants plus deux.

Art. 370.

Dès que l'avis du Conseil Communal est donné, l'Administrateur Communal:

- a) le notifie sans délai au requérant et aux éventuels opposants résidant dans la commune, par remise d'une copie du procès-verbal de délibération contre récépissé;
- b) classe une copie dudit procès-verbal dans les archives de la commune;
- c) transmet au Conservateur, qui lui en accuse réception, copie du dossier intégral auquel il joint l'original du procès-verbal.

Art. 371.

La Conseil Communal est tenu de se prononcer dans les deux mois suivant l'expiration du délai d'opposition, faute de quoi, dans les trente jours suivants, le Conservateur peut constater que la requête n'a pas fait l'objet d'un avis défavorable et poursuivre la procédure.

Art. 372.

Lorsque la procédure prévue aux articles précédents est terminée, le Conservateur prend une décision d'enregistrement ou de refus d'enregistrement.

Cette décision doit intervenir quinze jours au plus tôt et deux mois au plus tard, après:

- soit la réception de l'avis du Conseil Communal;
- soit l'expiration du délai prévu à l'article précédent, à défaut d'avis du Conseil Communal.

Art. 373.

La décision d'enregistrement peut être totalement ou partiellement conforme à la requête et peut reconnaître sur le fonds l'existence de charges foncières devant être inscrites sur le certificat.

Art. 374.

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

Le requérant et les opposants disposent d'un délai de six mois à compter de cette notification pour contester la décision devant le Tribunal compétent.

Lorsque l'opposition émane de l'Etat, d'une commune, d'un Etablissement Public ou d'une Société de droit public, le délai susvisé est porté à douze mois.

Art. 375.

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.

Art. 376.

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

Il peut aussi, lorsque un même fonds est revendiqué par plusieurs parties et s'il dispose d'éléments suffisants, ordonner la délivrance du nouveau certificat d'enregistrement à l'une d'elles.

Art. 377.

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

Art. 378.

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

Art. 379.

Sous réserve de prescription, le certificat d'enregistrement 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 certificat d'enregistrement.

Le Tribunal saisi du recours procède conformément aux dispositions de la présente section.

CHAPITRE III.

Des restrictions à l'exercice des Droits Fonciers par les particuliers.

Section 1.

De la réquisition et de la confiscation des terres non mises en valeur.

Art. 380.

Toute personne privée titulaire d'un droit foncier est tenue d'en faire un usage productif en rapport avec sa nature et avec l'affectation du fonds sur lequel elle l'exerce.

L'usage productif de la terre consiste en sa mise en valeur et en son exploitation continue.

Art. 381.

La mise en valeur ou l'exploitation continue d'une terre s'apprécie en fonction des usages locaux et des circonstances particulières à chaque cas.

Ne peut être considérée comme mise en valeur :

- a) toute terre rurale à usage agricole qui n'est pas couverte de plantations ou de cultures sur au moins la moitié de sa superficie ;
- b) toute terre rurale à usage pastoral qui n'est pas effectivement et régulièrement occupée par du bétail en pâture ou qui n'est pas plantée de cultures fourragères sur au moins la moitié de sa superficie.

Le seul fait de border, murer ou clôturer un terrain n'en constitue pas une mise en valeur ou une exploitation suffisante au sens de l'article précédent.

Art. 382.

La non exploitation continue d'une terre rurale pendant cinq années consécutives sans motif légitime reconnu autorise le Gouverneur de Province, après consultation du Conseil Communal territorialement compétent, d'en ordonner la réquisition pour une année renouvelable et de la mettre à la disposition de toute personne se proposant de l'exploiter directement.

L'Administrateur Communal peut à tout moment décider la réquisition d'un marais approprié lorsque le propriétaire ne s'est pas conformé au règlement d'exploitation édicté par le Ministre ayant l'Agriculture dans ses attributions, ou à défaut, par le Gouverneur de Province.

La réquisition ne peut porter que sur la partie non mise en valeur et après mise en demeure notifiée au moins six mois à l'avance.

Art. 383.

Le propriétaire de la terre réquisitionnée peut en demander la remise à sa disposition.

Celle-ci lui est accordée s'il prend par écrit l'engagement de réaliser la mise en valeur de la terre dans un délai de un an ou, lorsque cette dernière a déjà été réalisée, d'en poursuivre l'exploitation de façon continue. La décision de remise est prise en la même forme que la réquisition et par la même autorité.

Art. 384.

Toute terre rentrant dans l'une des catégories suivante peut être confisquée dans l'intérêt général, sauf motif légitime reconnu :

- 1° Les terres rurales non exploitées pendant dix années consécutives ;
- 2° Les terres rurales réquisitionnées qui, dans les cinq ans suivant la décision de réquisition n'ont pas fait l'objet d'une demande de remise ;
- 3° Les terres rurales réquisitionnées puis remises à leurs propriétaires, qui ne sont pas exploitées conformément à l'article précédent ;
- 4° les terres urbaines non exploitées pendant cinq années consécutives.

Art. 385.

La confiscation est prononcée, sur rapport du Conseil Communal et après avis du Gouverneur de Province, par le Ministre de l'Agriculture et de l'Élevage ou par le Ministre ayant l'Urbanisme dans ses attributions, selon qu'il s'agit d'une terre rurale ou d'une terre urbaine. Elle ne peut porter que sur la superficie non mise en valeur.

Art. 386.

La décision de confiscation ne peut intervenir que après une mise en demeure notifiées au propriétaire de la terre au moins six mois à l'avance.

Lorsque ce dernier ne peut être trouvé, la mise en demeure est notifiée à l'occupant de la terre ou à défaut, affichée à la Commune pendant le délai de six mois prévu à l'alinéa précédent.

La mise en demeure précise les faits justifiants la mesure envisagée et la date à partir de laquelle le délaissement du fonds a été constaté.

Art. 387.

Dès réception de la mise en demeure, l'intéressé peut :

- a) soit accepter la mesure de confiscation envisagée ;
- b) soit proposer de reprendre immédiatement l'exploitation de la terre et de la poursuivre d'une façon continue ;

Il ne peut toutefois être fait usage de la présente faculté lorsque la terre a fait antérieurement objet d'une réquisition.

Art. 388.

Toute demande de remise d'une terre réquisitionnée ou toute proposition consécutive à une mise en demeure avant confiscation doit être formulée par écrit et indiquer les modalités de mise en valeur, ainsi que les moyens dont dispose l'intéressé pour reprendre immédiatement l'exploitation et la poursuivre d'une façon continue.

Elle doit parvenir à l'auteur de la réquisition ou de la mise en demeure avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 383 en cas de réquisition dans les trois mois de la mise en demeure en cas de confiscation.

Art. 389.

L'Administration apprécie la demande ou la proposition en fonction des conditions locales et des circonstances particulières à chaque cas, et l'accepte si elle lui paraît sérieuse ou la refuse dans le cas contraire.

Dans ce dernier cas, la décision précise les motifs de fait justifiant la mesure, mentionne la teneur des avis requis et informe l'intéressé de ce qu'il peut la contester devant le Tribunal compétent dans un délai de six mois.

Art. 390.

La réquisition ou la confiscation ne donnent droit à aucune indemnité de ce chef.

Art. 391.

Les droits fonciers exercés sur une terre réquisitionnée ou visée par une mise en demeure avant confiscation ne peuvent être enregistrés par le Conservateur des Titres Fonciers pendant toute la durée de la procédure de réquisition ou de confiscation.

Section 2.

Des plans d'aménagement du territoire.

Art. 392.

Afin d'assurer une bonne gestion du patrimoine foncier national et de coordonner les activités économiques en fonction des ressources naturelles, les autorités compétentes désignées dans la présente section peuvent établir un plan général, des plans régionaux, des plans locaux et des plans particuliers d'aménagement du territoire, et prescrire des règlements d'application y relatifs.

Art. 393.

Les plans d'aménagement du territoire peuvent imposer :

- 1° des affectations particulières aux terres ;
- 2° des modalités particulières de mise en valeur ou d'exploitation ;
- 3° toutes prescriptions de nature à assurer une bonne utilisation des terres.

Art. 394.

Les prescriptions relatives aux plans d'aménagement du territoire s'imposent à toute personne physique ou morale, de droit privé ou de droit public, ainsi qu'à l'administration qui est tenue de les respecter, spécialement lors des cessions ou des concessions de terres de son domaine privé.

Les restrictions ainsi apportées à l'exercice des droits fonciers ne donnent lieu à aucune indemnisation, sauf lorsque l'intéressé subit un préjudice grave et spécial, incompatible avec le principe de légalité de tous devant les charges publiques.

Art. 395.

Le plan d'aménagement du territoire est constitué :

- 1° du plan proprement dit sur lequel sont représentées graphiquement toutes les indications utiles, spécialement l'affectation des diverses zones d'activités ainsi que les infrastructures physiques y programmées ;
- 2° d'un mémoire explicatif explicitant ou complétant les indications graphiques susvisées ;
- 3° d'un règlement d'application dudit plan.

Art. 396.

Les plans d'aménagements du territoire sont établis après enquête sociale et avis des autorités provinciales et communales concernées.

Art. 397.

Afin de ne pas compromettre l'application ultérieure du plan général ou d'un plan régional ou local d'aménagement en cours d'élaboration, l'enregistrement des droits fonciers ou des mutations de droits fonciers exercés sur les terres situées dans l'aire d'application dudit plan peut être suspendu ou soumis à certaines conditions pendant la durée fixée pour procéder à son élaboration. Afin de faciliter la réalisation d'un plan d'aménagement adopté, les mêmes dispositions peuvent être prises pendant la durée fixée pour procéder à sa réalisation.

Les mesures prévues par le présent article sont ordonnées par l'autorité compétente pour adopter le plan dont il s'agit.

Art. 398.

La décision de l'autorité compétente précise notamment la durée des mesures qu'elle ordonne, les limites des zones concernées, ainsi que les modalités éventuelles d'autorisation d'enregistrement des droits fonciers reconnus aux particuliers ou de leur mutation.

Art. 399.

Les règlements d'application d'un plan d'aménagement du territoire peut notamment prévoir que, sous réserve d'autorisation expresse et écrite de l'autorité compétente nul ne peut :

- 1° achever des constructions en cours à ce moment, construire, reconstruire, démolir, faire des changements aux constructions existantes, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien ;
- 2° modifier sensiblement le relief du sol ;
- 3° déboiser, abattre des arbres vifs à haute tige faisant partie d'un ensemble forestier, routier, horticole ou décoratif, sauf le cas de nécessité urgente ou d'exploitation normale, sans préjudice des prescriptions du Code Forestier ;
- 4° Lotir totalement ou partiellement une propriété en vue de la construction ;
- 5° aussi longtemps que la permission de lotissement en vue de la construction n'a pas été délivrée, annoncer publiquement un tel lotissement, offrir en vente, aliéner ou acquérir une ou des parcelles d'un tel lotissement.

Art. 400.

L'autorité compétente saisie d'une demande d'autorisation conformément à l'article précédent est tenue de statuer dans le mois de la réception de ladite demande, faute de quoi cette dernière est censée rejetée.

Toute autorisation accordée en contradiction avec les prescriptions d'un plan d'aménagement est nulle et non avenue.

L'autorisation accordée devient caduque s'il n'en est pas fait usage dans l'année suivant son octroi.

L'autorisation ne dispense pas l'intéressé de se conformer aux autres procédures prescrites par les lois et règlements en vigueur.

Art. 401.

Le plan général ou national d'aménagement du territoire est adopté par décret pris sur proposition du Ministre ayant le Plan dans ses attributions.

Les plans régionaux, locaux ou particuliers sont adaptés par décret sur proposition du Ministre de l'Agriculture et de l'Élevage ou du Ministre ayant l'Urbanisme dans ses attributions selon le cas après avis des autorités provinciales et communales concernées.

Art. 402.

Le plan général d'aménagement du territoire concerne l'ensemble du territoire national et a pour objet la détermination de zones réservées notamment à la défense nationale, à l'industrie, à l'urbanisme, à l'agriculture, à l'élevage, aux boisements, aux communi-

cations, aux télécommunications, aux transports, au tourisme, aux sites naturels et aux monuments.

Les règlements d'application du plan général d'aménagement abrogent toute prescription contraire relative aux plans régionaux, locaux et particuliers.

Art. 403.

Le plan régional d'aménagement du territoire concerne une région constituant un ensemble géographique ou économique ; les limites de son aire d'application ne sont pas nécessairement constituées par des limites administratives.

Sont figurés sur le plan régional d'aménagement du territoire notamment :

- a) L'affectation dominante des zones principales de la région ;
- b) les emplacements approximatifs réservés aux principales affectations d'intérêt régional telles que : champs d'aviation, ports, réserves boisées, infrastructures scolaires, sanitaires, de communication ou de télécommunication ;
- c) le tracé approximatif de voies de communication d'intérêt national ou régional.

Moyennant une mention formelle, le plan régional d'aménagement du territoire peut porter des indications habituellement réservées aux plans locaux.

Art. 404.

Le plan local d'aménagement du territoire concerne, soit une sous-zone d'un plan régional en milieu rural, soit une zone urbaine éventuellement augmentée d'une zone périphérique dont l'urbanisation est envisagée.

Le plan particulier d'aménagement concerne une subdivision d'un plan local d'aménagement. Sont figurés sur le plan local ou particulier, notamment :

- a) l'affectation générale des diverses zones du territoire à l'habitat, à l'industrie, à l'agriculture ou à tout autre usage ;
- b) les emplacements approximatifs réservés à une affectation déterminée telle que champs d'aviation, jardins publics, squares, plaines de sports et de jeux, parcs et espaces libres divers, zones vertes, réserves boisées, établissements culturels, édifices, services publics, monuments, infrastructures scolaires, sanitaires, de communication ou de télécommunication, industries, agriculture et élevage ;
- c) Le réseau existant de la voirie par terre, par rail et par eau, le tracé des modifications à y apporter ainsi que celui des nouvelles voies à créer ;
- d) Les prescriptions générales ou particulières relatives à l'hygiène, à la sécurité et à l'esthétique, à appliquer à la voirie, aux constructions et aux plantations ;

c) En cas de relotissement de fonds, les limites des lots nouveaux avec mention, s'il y échet de ce que ces limites sont susceptibles de modifications moyennant une autorisation expresse et écrite.

Art. 405.

Les plans locaux et particuliers d'aménagement du territoire peuvent donner des prévisions quant à l'ordre chronologique de réalisation des divers éléments du plan, des indications impliquant des expropriations, et prévoir que certaines prescriptions sont susceptibles de dérogation moyennant une autorisation expresse et écrite.

Art. 406.

Les prescriptions des plans locaux et particuliers d'aménagement qui ne sont pas représentées graphiquement sont consignées dans le mémoire explicatif annexé au plan et ont la même force obligatoire.

Section 3.

De l'expropriation foncière pour cause d'utilité publique.

Art. 407.

Le droit de propriété exercé en vertu d'un certificat d'enregistrement, d'un titre d'occupation ou de la coutume, peut être exproprié pour cause d'utilité publique au profit de l'Etat ou de toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé, moyennant une juste et préalable indemnité.

A l'exception de l'hypothèque, les autres droits fonciers sont expropriés conjointement avec l'immeuble qu'ils affectent.

La terre objet de l'expropriation peut être comprise dans le domaine public ou privé d'une commune, d'un établissement public ou d'une société de droit public.

Art. 408.

Il est institué dans chaque province un Comité des expropriations à caractère consultatif présidé par le Gouverneur de Province et composé de quatre autres membres désignés par lui.

Art. 409.

Outre le dépôt éventuel du projet par son promoteur la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique comprend la déclaration provisoire d'utilité publique, le rapport d'enquête, l'avis du Comité provincial des Expropriations, le décret, l'ordonnance ou la décision d'expropriation.

Art. 410.

La déclaration provisoire d'utilité publique est effectuée et l'expropriation ordonnée pour chaque opération :

— par le Gouverneur de Province pour une superficie de terre rurale inférieure ou égale à quatre hectares.

— par le Ministre de l'Agriculture et de l'Elevage pour une superficie de terre rurale supérieure à quatre hectares et n'excédant pas cinquante hectares ;

— par le Ministre ayant l'Urbanisme dans ses attributions pour une superficie de terre urbaine n'excédant pas dix hectares ;

— par décret pour les terres rurales d'une superficie supérieure à cinquante hectares et les terres urbaines d'une superficie supérieure à dix hectares.

Art. 411.

La déclaration provisoire d'utilité publique est effectuée d'office ou sur requête ; elle indique l'opération envisagée et donne la description de la terre ou du périmètre concerné.

Art. 412.

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 fonciers exercés sur les terres dont l'expropriation est envisagée.

L'Administrateur Communal affiche ensuite 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 approuvé par le Conseil Communal et adressés au Comité Provincial des Expropriations.

Art. 413.

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, à défaut de quoi le propriétaire est tenu envers eux des indemnités qu'ils auraient pu obtenir.

Art. 414.

Le rapport d'enquête doit être adressé au Comité Provincial des Expropriations 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.

Art. 415.

Au vu du rapport d'enquête, l'autorité compétente peut ordonner l'expropriation, déterminer en cas la forme des indemnités d'expropriation dues aux intéressés, et fixer les délais de déguerpissement.

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.

Art. 416.

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 nonobstant tout recours judiciaire.

Art. 417.

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.

Lorsque l'expropriation est affectuée au profit de l'Etat, d'une Commune, d'Etablissement public ou d'une Société de droit public, la forme de l'indemnisation est laissée à l'appréciation de l'Administration qui la détermine en tenant compte de l'intérêt général et des circonstances particulières à chaque cas.

Toutefois, l'exproprié peut exiger une indemnité pécuniaire, et à défaut d'accord amiable il se référera au Tribunal compétent.

L'indemnité d'expropriation doit, quelle qu'en soit la forme compenser le préjudice subi par l'exproprié.

Le Ministre de l'Agriculture et de l'Elevage ou le Ministre ayant l'Urbanisme dans ses attributions fixe par ordonnance le tarif général des indemnités pour les expropriations effectuées au profit des personnes morales de droit public.

Art. 418.

Lorsque l'expropriation est ordonnée au profit d'une personne physique ou morale de droit privé, l'indemnité d'expropriation est négociée à l'amiable entre les parties intéressées.

A défaut d'entente amiable, le bénéficiaire de l'expropriation peut saisir la juridiction administrative compétente pour l'appréciation de l'indemnité d'expropriation.

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.

Art. 419.

A l'audience pour laquelle l'assignation a été donnée, le Tribunal entend les parties, nomme d'office trois experts à défaut de leur désignation par les parties.

Il fixe également le délai endéans lequel les experts devront avoir déposé leur rapport.

Art. 420.

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.

Art. 421.

Dans les huit jours du dépôt dudit rapport, le Président du Tribunal convoque les parties à l'audience publique, en respectant les délais d'ajournement de droit commun.

Art. 422.

A l'audience fixée, le Tribunal entend les parties et éventuellement les experts.

Au plus tard dans le mois de cette audience, il statue sur le montant des indemnités et les frais, et si l'exproprié l'en saisit, sur la durée du délai de déguerpissement.

Le Tribunal ne peut statuer sur le délai de déguerpissement lorsque l'Administration a fait usage des dispositions de l'article 426 dans sa décision d'expropriation.

Le jugement est exécutoire par provision nonobstant tout recours.

Art. 423.

La mutation résultant de l'expropriation foncière doit, le cas échéant, être constatée dans un certificat d'enregistrement 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.

Art. 424.

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.

Art. 425.

Les hypothèques grevant le bien exproprié sont reportées sur le prix et il est procédé comme prévu à l'article 184.

Art. 426.

Les biens expropriés ne peuvent être utilisés par le bénéficiaire de l'expropriation qu'à la destination d'utilité publique énoncée dans la déclaration provisoire d'utilité publique et dans la décision d'expropriation.

Si les biens expropriés pour cause d'utilité publique ne reçoivent pas cette destination, l'Administra-

tion notifiée aux expropriés la faculté qui leur est offerte de les reprendre et publiée 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 ou de la publication, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit qui veulent réacquérir les dits biens sont tenus de le déclarer sous peine de déchéance.

Art. 427.

La remise des biens expropriés peut être, en cas de refus de l'Administration, ordonnée par la juridiction compétente :

- soit sur la déclaration de l'Administration que les biens ne sont pas destinés à servir à la réalisation de l'opération d'utilité publique antérieurement envisagée et pour laquelle ils avaient été acquis ;
- 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.

Art. 428.

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.

Art. 429.

Sont exemptées des droits fixes et proportionnels y afférents les mutations foncières opérées en vertu des dispositions de la présente section au nom des anciens propriétaires ou de leurs ayants droits.

Art. 430.

Les formalités administratives et judiciaires prévues par la présente section sont prescrites à peine de nullité.

TITRE V.

Dispositions finales.

Art. 431.

Tout acte d'occupation, d'usage ou de jouissance d'une terre quelconque sans titre ni droit, commis de mauvaise foi, toute contrevention aux prescriptions

des plans d'aménagement du territoire, constituent des infractions punissables d'une servitude pénale de un mois à six mois et d'une amende de mille à dix mille francs ou de l'une de ces deux peines seulement.

L'Administration ou les intéressés, selon le cas, peuvent en outre ordonner ou demander au Tribunal compétent la suppression de toute installation, construction, plantation ou cultures a érigées, aux frais du contrevenant.

Art. 432.

Toutes dispositions antérieures et contraires à la présente loi sont abrogées.

Art. 433.

Les Ministres ayant respectivement l'Agriculture, l'Urbanisme, les Titres Fonciers, le plan et l'Administration du Territoire dans leurs attributions, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application de la présente loi qui entre en vigueur à date de sa promulgation.

Fait à Bujumbura, le 1^{er} Septembre 1986.

Jean-Baptiste BAGAZA,
Colonel.

Par le Président de la République,
Le Ministre de l'Agriculture et de l'Elevage,

Mathias NTIBARIKURE.

Le Ministre des Travaux Publics,
de l'Energie et des Mines,

Isidore NYABOYA.

Le Ministre de la Justice,
Vincent NDIKUMASABO.

Le Ministre à la Présidence charge du Plan
Mathias SINAMENYE.

Le Ministre de l'Intérieur,
Charles KAZATSA.

Vu et scellé du sceau de la République.
Le Ministre de la Justice et Garde
des Sceaux,

Vincent NDIKUMASABO.

Ikiguzi, ukwiyandikisha kugira ngo uronke ikinyamakuru ca Leta n'ivyongeweke.

1. — IKIGUZI N'UKWIYANDIKISHA :

| | Umwaka 1 Inomero 1 | |
|--|--------------------|-----|
| | FBU | FBU |
| 1. Biciye mu nzira isanzwe : | | |
| a) mu Burundi | 3.000 | 300 |
| b) mu bindi bihugu | 3.800 | 380 |
| 2. Bijanywe n'indege : | | |
| a) Republika ya Zaïre n'i Rwanda | 3.500 | 350 |
| b) Ibindi bihugu vya Afrika | 3.600 | 360 |
| c) Ibihugu vy'i Bulaya, vyo mu Buseruko n'ivyegereye | 5.000 | 500 |
| d) Amerika, mu buseruko na Oceyaniya | 5.500 | 550 |

Kugira ngo uronke ikinyamakuru ca Leta mu kugura canke mu kwiyandikisha kibwirizwa kutangirwa amafranga ku mushinguzi w'amafranga mu Bushikiranganji bw'Ubutungane vyacishije mw'iposta canke muri Banki ya Republika y'Uburundi i Bujumbura. Amafranga arishwe n'amashirahamwe ya Leta ashobora gushirwa mu kigeza ca Republika y'Uburundi n° 1101/329/B.R.B.

2. — IVYONGERWAMWO :

Turetse ivy'amategeko ya Leta, mu kinyamakuru ca Leta y'Uburundi barandikamwo amatangazo, ibikorwa vyerekeye uko ivy'imanza bigenzwa, ibiraba amashirahamwe, ivyanditswe mu ncamake n'ihindurwa ryavyo hamwe n'ivyo bamenyeshya canke itangazo ya Sentare Nkuru.

Isaba ry'ukwandikisha ivyongerwa mu kinyamakuru ca Leta y'Uburundi ribwirizwa kurungikwa mu biro vya Contentieux mu Bushikiranganji bw'Ubutungane biciye mu minwe y'umwanditsi wa Sentare Nkuru i Bujumbura, ariwe mushinguzi w'amafranga wo mu Bushikiranganji bw'Ubutungane birungikanywe n'ikiguzi cavyo Naco kiharurwa gutya :

Amafranga (1.200 F) ku mirongo icumi n'ibiri ritagabanywe n'iri muni y'iryo.

Tarif de vente, d'abonnements et frais d'insertion au Bulletin Officiel du Burundi

1. — VENTE ET ABONNEMENTS :

| | 1 an | Le n° 1 |
|--|-------|---------|
| | FBU | FBU |
| 1. Voie ordinaire | | |
| a) au Burundi | 3.000 | 300 |
| b) autres pays | 3.800 | 380 |
| 2. Voie aérienne : | | |
| a) République du Zaïre et Rwanda | 3.500 | 350 |
| b) Afrique | 3.600 | 360 |
| c) Europe, proche et Moyen-Orient | 5.000 | 500 |
| d) Amérique, Extrême Orient et Océanie | 5.500 | 550 |

Toute acquisition à titre onéreux ou tout abonnement au Bulletin Officiel du Burundi doit être préalablement payé au comptable du Ministère de la Justice soit à la poste ou à la Banque de la République du Burundi à Bujumbura, le paiement émanant des services publics sont directement versés au compte de l'Ordonnateur-trésorier du Burundi n° 1101/329/B.R.B.

2. — INSERTIONS :

Outre les actes du Gouvernement sont insérés au Bulletin Officiel du Burundi les publications légales, les actes de sociétés, extraits et modifications de ces actes ainsi que les communications ou avis du tribunal de Grande Instance.

Les demandes d'insertion au Bulletin Officiel du Burundi doivent être adressées au Département des Affaires Juridiques et du Contentieux au Ministère de sous-couvert du greffier du tribunal de Grande Instance de Bujumbura, comptable de la Justice et accompagnée du paiement, sous une des formes prévues ci-dessus, du coût d'insertion qui est calculé comme suit :

1.200 F par douze ligne indivisibles et moins de douze.