UNIVERSITÉ DU BURUNDI
GRENIER DU SAVOIR DU BURUNDI
Dépôt institutionnel officiel
https://repository.ub.edu.bi

Les droits fonciers dans les ex-centres extra-coutumiers de Bujumbura sous leur double aspect historique et juridique

Sahinguvu, Gérard

1972
UB, Droit
https://repository.ub.edu.bi/handle/123456789/2451

Document téléchargé depuis le **Grenier du Savoir du Burundi** — https://repository.ub.edu.bi

I N I V E R S I T E O F F I C I E L L E
D E B U J U M B U R A

LES DROITS FONCIERS DANS LES EX-CENTRES EXTRA-COUTUMIERS DE BUJUMBURA SOUS LEUR DOUBLE ASPECT HISTORIQUE ET JURIDIQUE

---

par

Gérard SAHINGUVU

M E M O I R E
présenté en vue de l'obtention du grade de
Licencié en Droit

1972.

Au seuil de ce modeste travail, nous nous en voudrions de ne pas remercier Messieurs les professeurs De Clerck et Verbrugghe qui, tour à tour, nous ont prodigué leurs directives et leurs conseils pour la meilleure réussite de notre étude.

Nos remerciements s'adressent également à Monsieur Bukera, président de la Cour Suprême et de Cassation, et à Monsieur Bellon, conseiller juridique au ministère de la Justice, qui, maintes fois, nous ont fait bénéficier de leur longue et riche expérience.

Notre travail n'aurait pu être mené à bien sans le concours éclairé de Monsieur Mahwenya, directeur des Titres Fonciers et de Monsieur Lozet, conseiller juridique de ce département.

Que toutes ces personnes trouvent dans ces quelques lignes l'expression de notre profonde gratitude.

AVANT-PROPOS.

Pour des raisons historiques qui remontent à l'époque de la colonisation allemande et à celle de la tutelle belge, le Burundi vit sous un régime de bicéphalisme juridique. En effet deux systèmes de droit coexistent : celui du droit écrit d'une part et celui du droit coutumier d'autre part.

Les tribunaux appliquent l'un et l'autre de ces systèmes soit en raison de la nature du litige ou du statut personnel des plaideurs.

C'est ainsi qu'en matière foncière, les dispositions du code civil, livre II sont rarement appliquées aux litiges qui se meuvent entre Burundais, ceux-ci préférant voir leurs différends tranchés d'après la coutume. Rares sont, en effet, les Burundais qui se prévalent des dispositions du droit écrit telles qu'elles sont notamment organisées par l'édit du Mwami du 10 août 1961.

LES DROITS FONCIERS DANS LES EX-CENTRES EXTRA-COUTUMIERS DE BUJUMBURA, SOUS LEUR DOUBLE ASPECT HISTORIQUE ET JURIDIQUE.

AVANT-PROPOS

INTRODUCTION 1

TITRE I : Historique des ex-centres extra-coutumiers de Bujumbura

CHAPITRE I. Création et premières limites des ex-centres extra-coutumiers de Bujumbura. 8

Introduction 8

A. Les premiers villages africains extra-coutumiers 9

1. Le village swahili de "Kabondo" 10

2. La cité indigène d'Usumbura 11

B. Les centres extra-coutumiers "Buyenzi et Belge" 13

1. Déplacement des habitants 13

2. Les ordonnances créant les villages "Buyenzi et Belge" 14

3. Les premières limites des centres extra-coutumiers "Buyenzi et Belge" 15

CHAPITRE II; L'extension des ex-centres extra-coutumiers de Bujumbura. 18

Introduction. 18

A. Extension au sud-est du village "Belge" 20

1. Brève existence du Belge B, 20

2. Renaissance du Belge B. 22

B. L'occupation du nord de la commune de Bujumbura 24

1. La cité de Ngagara 24

2. La cité de Kamenge, Faubourg rural et Cibitoke 27

C. Extension à l'est du Belge 29

1. Le Belge IV primitif 29

2. Le Belge IV agrandi 30

D. L'origine des appellations de certaines cités africaines de Bujumbura. 31

1. Le Camp "Belge" 31
2. L'OCAF et le Fonds d'Avance 33
3. La circulaire n° 272/090.2 du 7/5/1969 33

TITRE II : Gestion foncière des ex-centres extra-coutumiers de Bujumbura

Introduction 35

CHAPITRE I : Attribution des parcelles dans les ex-centres extra-coutumiers. 39

A. Les autorités compétentes 39

1. Les autorités tutélaires 39
2. Les autorités nationales 41

B. Les bénéficiaires de l'attribution de parcelles 47

1. Avant l'Indépendance 47
2. A partir de 1962 51

CHAPITRE II: Les différents offices

A. Création et objet des offices 55

1. "Le Fonds du Roi" et "le Fonds d'Avance" 55
2. L'office des centres extra-coutumiers d'Usumbura et l'office des cités africaines 63

B. Les réalisations de ces offices 68

1. Voirie et communautaires 68
2. La promotion de l'habitat dans les centres extra-coutumiers. 70

TITRE III: Nature et étendue des droits fonciers dans les ex-centres extra-coutumiers de Bujumbura

Introduction 72

CHAPITRE I : Nature des droits fonciers des habitants des ex-centres extra-coutumiers de Bujumbura 73

A. Mubwiza et Buyenzi 73
B. Kamenge, Cibitoke et Kinama 75

C. Nyakabiga 76

D. Rohero II. 79

E. Ngagara 80

CHAPITRE II : L'étendue des droits fonciers des habitants 84
des ex-centres extra-coutumiers de Bujumbura

A. Des droits d'occupation du sol 84

B. Des droits de superficie 93

C. Des droits de location 98

D. Des droits de propriété 100

CONCLUSION. 105

o

o o

INTRODUCTION GENERALE.

Antérieurement à 1931, le Burundi était uniformément réparti en chefferies et en sous-chefferies conformément au décret de 1910. Mais depuis la date reculée où ce décret avait été conçu et édicté, la conjoncture tant politique qu'économique du pays s'était sensiblement modifiée.

Certains jeunes Burundais se lassaient de plus en plus des diverses prestations et services dont ils devaient régulièrement s'acquitter auprès des chefs et sous-chefs. Des villes, des centres commerciaux et industriels s'étaient, depuis lors, relativement développés.

Dès lors, révoltés par les abus de pouvoir commis sans cesse par leurs autorités coutumières, attirés par la vie urbaine et surtout en quête d'emploi, des indigènes partis isolément de leurs chefferies d'origine et de tous les coins du Burundi se sont rencontrés à Bujumbura, comme d'ailleurs dans les autres circonscriptions urbaines du pays déjà existantes. (1)

Outre les autochtones, des Zaïrois, des Rwandais et des ressortissants de l'Afrique Orientale étaient venus, dans le même but de solliciter du travail à Bujumbura.
Ainsi, s'était formée une population nombreuse d'indigènes autour des quartiers résidentiels, commerciaux et industriels réservés aux européens et aux asiatiques. Car, ces africains n'avaient jamais osé se mêler à la population blanche, l'autorité tutélaire elle-même, pour des raisons d'hygiène et de dignité, disent les Novelles, faisant tout pour éviter le contact permanent et rapproché des deux catégories de peuples. (2)

---

(1) Les C.E.C. Commentaire de J. Magotte sur les décrets du 23/11/31, 6 et 22/6/1934 coordonnés par l'A.R. du 6 juillet 1934, page 19.

(2) Novelles, commentaire des décrets coordonnés sur les C.E.C., Corpus Juris Belgici Droit colonial T. III., page 504.

Cette population déracinée de son milieu coutumier et implantée en ville, aux côtés des éléments européens et asiatiques, allait poser de graves problèmes d'organisation. Elle s'était constituée en agglomérations, sortes de communes sous la direction et le contrôle d'aucune autorité coutumière.

L'Administration tutélaire eut tôt fait de remarquer le caractère irrégulier de cette situation. Elle y apporta remède en édictant les décrets du 23 novembre 1931, des 6 et 22 juin 1934, coordonnés par l'arrêté royal du 6 juillet 1934. Ces décrets coordonnés traitent suecessivement des autorités compétentes pour créer les centres extra coutumiers et pour en nommer les dirigeants, de la tutelle administrative, du nombre et des attributions des organes responsables de ces centres.

Ils fixent également les sanctions disciplinaires applicables à ces organes, la composition de la population ainsi que les taxes, redevances et péages dus aux centres. Le dernier chapitre concerne le comité protecteur qui était une sorte de commission provinciale ayant la mission de veiller à l'amélioration des conditions morales et matérielles d'existence des habitants dans les centres indigènes. (1)

L'article 1 de ces décrets attribue au gouverneur général et, par délégation, au vice-gouverneur général, le pouvoir de créer par ordonnance des centres indigènes ayant la personnalité civile. Conformément à cette disposition, le gouverneur du Ruanda-Urundi a élaboré et publié les ordonnances du 22 décembre 1941, celle du 30 octobre 1952, portant respectivement la création des centres extra coutumiers dénommés " Belge " et " Buyenzi ", ainsi que la cité jardin de " Ngagara ".

D'autres centres extra coutumiers, mais qui ne font pas l'objet de cette étude, ont été mis sur pied à Kitega, à Nyanza-Lac et à Rumonge.

Ces centres extra-coutumiers n'étaient autres choses que d'espèces de chefferies contenant une population hétérogène d'Africains émancipés et soumis à l'autorité directe de l'administration tutélaire.

---

(1) Codes & Lois du Congo Belge 6ème édition p.p.785 et 789.

Il serait par exemple recommandable de faire une étude approfondie de la tutelle administrative belge sur ces centres, qui se réduisait en somme à une administration directe pure et simple.

Ce statut spécial dont jouissaient les centres extra-coutumiers, par rapport aux autres chefferies du Burundi, a donné naissance à un conflit de pouvoir entre l'administration tutélaire et le Mwami soutenu par les membres du Conseil Supérieur du Pays. Voici un extrait des plaintes de ce Conseil :

> " Si actuellement le Mwami et le Conseil n'ont rien à dire dans l'administration d'Usumbura, le Conseil Supérieur du Pays est désireux de savoir pour quelle raison. Si le Mwami nomme des Chefs et des Sous-chefs à l'intérieur du Pays, nous désirerions savoir pourquoi le pouvoir lui est retiré, quand il s'agit d'Usumbura". (1)

Néanmoins cette administration directe camouflée ne peut retenir plus longtemps notre attention, comme d'ailleurs le reste du contenu des décrets coordonnés; car, ces textes législatifs régissent l'organisation administrative et non le régime foncier des centres extra-coutumiers qui est l'objet de notre étude. Une étude fouillée sur l'administration de ces entités juridiques dénommées "Centres-Coutumiers" eut été intéressante, voire passionnante.

Mais mon choix s'est porté sur l'aspect foncier de ces centres pour deux raisons : La première raison, et la plus déterminante, est que la terre est un bien sacré, un trésor précieux aux yeux d'une population aussi agricole que celle de certains pays africains.

Dans nos régions, en effet, la terre représente une importance capitale. Non seulement environ 90% de nos compatriotes tirent leur revenu presque exclusivement de la terre, mais encore beaucoup de nos Etats ne trouvent à exporter que les produits agricoles. C'est le cas du café pour le Burundi et le Rwanda. Mieux, tous les ressortissants de ces contrées sont conscients de cette valeur incontestable du sol.

---

(1) P.V. de la réunion du Conseil Supérieur du Pays tenue à Kitega du 10 au 27/2/1959.

C'est ainsi que, au Burundi, le meilleur cadeau qu'un père ou une mère fait à son fils adolescent ou nouvellement marié est une parcelle de terres dénommée " Icibare " dans le premier cas, et " Insohorano " dans le second. Le terme "Icibare " signifie un petit lôt de terre qu'un adolescent ou une adolescente reçoit de ses parents en vue de l'exploiter à son propre profit. A la récolte, l'enfant vend les fruits de la terre et s'achète un savon ou un autre objet qu'il convoite. L'expression " Ukusohora umwana " qui peut s'interpréter comme le fait de marier son fils ou sa fille, veut dire ici la cession par les parents à leur fils récemment entré dans l'union conjugale d'une partie de leur terre pour que celui-ci l'exploite et en fasse vivre sa famille.

Le deuxième motif est que, bien que passionnante, l'étude de l'administration de ces centres ne présente plus qu'un intérêt historique, alors que celle des droits fonciers apportera sûrement des réponses à de nombreuses questions pertinentes que se posent actuellement, au moins les possesseurs et les propriétaires, présents et futurs, des parcelles situées dans les ex-centres extra-coutumiers.

Or, le régime foncier du Burundi se répartit en deux : le droit foncier coutumier et le droit foncier écrit.

Le droit foncier coutumier, antérieurement à l'édit du Mwami de 1961, régissait toutes les terres indigènes c'est-à-dire celles que cultivaient, habitaient ou exploitaient, individuellement ou collectivement, conformément à la coutume et aux usages, les autochtones non immatriculés. Les droits qu'exerçaient les indigènes sur ces terres étaient appelés par l'administration belge des " droits privatifs " par opposition aux droits "sui generis " c'est-à-dire les droits de cueillette, de chasse et de pêche.

Selon une certaine doctrine, le Mwami était propriétaire éminent de toutes les terres, comme de tout le gros bétail, du Burundi et ses sujets ne détenaient sur le sol que des droits d'usage. En cette qualité, le Mwami pouvait attribuer à qui il voulait tel terrain ou tel pâturage, enlever tel terrain pour le donner à tel autre. Ces pouvoirs, il les déléguait aux " baganwa ", généralement membres de sa famille, qu'il nommait à la tête des chefferies. Comme nous le verrons dans la dernière partie de notre étude, cette doctrine est

à l'heure actuelle controversée par les coutumistes.

La mentalité de la population se modifiant au contact de l'européen, la coutume aussi évolua : les pouvoirs du Mwami et des Chefs deviennent progressivement moins absolus, le Burundais se veut de plus en plus propriétaire absolu et exclusif de son "itongo" et se comporte comme tel. Il loue une partie ou l'entièreté de son terrain, le concède en usufruit ou même le vend.(1)

Cependant parallèlement au droit coutumier existe également au Burundi un droit foncier écrit. Les textes qui l'organisent sont par ordre chronologique, l'ordonnance du 1 juillet 1885 rendu exécutoire dans notre Pays par l'ordonnance du 1er mars 1927, les différents décrets constituant le livre II du code civil, le décret du 11 juillet 1960 non mis en application au Burundi mais repris presque textuellement par l'édit du Mwami du 10 août 1961.

L'ordonnance du 1 juillet 1885 consacre 3 principes:

a) Les contrats passés avec les indigènes en vue de l'occupation des terres, à un titre quelconque, pour être reconnus et protégés par le gouvernement, doivent être faits à l'intervention d'un officier public;

b) Nul ne peut occuper sans titre des terres vacantes ni priver les indigènes des terres qu'ils occupent;

c) Les terres vacantes doivent être considérées comme appartenant à l'Etat.

Le livre II du code civil définit notamment la propriété immobilière ainsi que la superficie et en règle les modes de mutation.
Selon la législation coloniale et les instructions qui l'ont complétée, il existe trois sortes de terres.

1) Les terres indigènes que nous avons définies plus haut,

2) Les terres domaniales qui se répartissent en deux

   a) les terres du domaine public c'est-à-dire celles affectées à un usage ou à un service public

   b) les terres du domaine privé qui se réduisaient aux

---

(1) Le Juge L. De Clerck " Note sur le droit foncier coutumier " R.J.R.B., 1965, p.p. 38 à 42.

aux terres vacantes; c'est-à-dire les terres effectivement inoccupées ou sur lesquelles les indigènes n'exerçaient que des droits "sui generis"

3) Les terres enregistrées, c'est-à-dire celles qui font l'objet de propriété immobilière individuelle de droit écrit.

Quant à l'édit du 10 août 1961, il contient trois chapitres. Le premier chapitre traite de la substitution des autorités nationales aux autorités tutélaires en matière de cession et de concession de terres domaniales. Le deuxième définit la constatation et le rachat des droits coutumiers. Le troisième organise l'octroi de la propriété immobilière individuelle aux occupants coutumiers et aux détenteurs d'un droit d'occupation du sol en vertu d'une autorisation des autorités compétentes et décrit la procédure à suivre pour obtenir le certificat d'enregistrement.

En outre, cet édit énonce trois principes importants :

1) Toutes les terres non appropriées conformément à la législation de droit écrit, grevées ou non de droits coutumiers ou de droits d'occupation du sol, font partie du domaine de l'Etat (article 6, alinéa 1.)

2) Aucun titulaire de droits coutumiers fonciers ou de droits d'occupation du sol régulièrement accordés par les autorités compétentes ne peut être contraint à céder ces droits, sauf pour cause d'utilité publique et moyennant une indemnisation préalable et équitable (article 6, alinéa 2)

3) Le bénéficiaire de droits privatifs en vertu de la coutume ou d'une autorisation accordée par les autorités compétentes peut obtenir la propriété des terres sur lesquelles il les exerce, telle qu'elle est organisée par la législation écrite. (article 9.)

C'est ainsi que, d'après cet édit, il n'existe plus au Burundi que deux sortes de terres.

a) Les terres appropriées conformément au livre II du code civil; c'est-à-dire celles qui sont données en propriété, en emphytéose ou en superficie.

b) Les terres domaniales qui sont de deux catégories :

- les terres du domaine public c'est-à-dire celles qui sont affectées à un usage ou à un service public.
- Les terres du domaine privé qui comprennent les terres vacantes et celles occupées par les autochtones en vertu de la coutume ou en vertu d'une autorisation des autorités compétentes.

Dès lors, nous constatons que la propriété éminente jadis exercée par le Mwami sur les terres du royaume est reconnue maintenant à l'Etat. Cela est un aperçu sommaire du régime foncier burundais en général. (1)

Mais, dans ce domaine déjà suffisamment restreint, nous ne nous limiterons qu'aux ex-centres extra-coutumiers de Bujumbura (2) et notre travail comprendra trois titres. Le premier titre sera consacré à l'historique de la question et décrira l'origine, la création et l'extension des ex-centres extra-coutumiers du "Buyenzi" et du "Belge". Le second traitera de l'attribution des parcelles dans ces centres et des offices qui ont contribué à l'aménagement et au développement de ceux-ci. Dans le chapitre sur l'attribution des parcelles nous déterminerons les autorités compétentes pour effectuer cette attribution et les bénéficiaires de celle-ci. Enfin, le troisième analysera la nature et l'étendue des droits fonciers que les gens exercent sur les terres des ex-centres extra-coutumiers de Bujumbura. Dans la conclusion, nous nous efforcerons d'établir une comparaison, la plus exacte possible, des différents droits fonciers obtenus et exercés par les habitants de ces centres.

---

(1) Codes et lois du Burundi pp.951 à 953.

(2) Nous utiliserons désormais le terme " ex-centres extra-coutumiers" parce que ceux-ci ont été supprimés par l'ordonnance du 4/11/1960.

TITRE I : HISTORIQUE DES EX-CENTRES EXTRA-COUTUMIERS DE BUJUMBURA.

CHAPITRE I : Création et premières limites des ex-centres extra-coutumiers de Bujumbura.

Introduction :

Après avoir déserté leurs villages d'origine, Zaïrois, Rwandais, Burundais et, les autres africains venus, sans doute, à la suite des Allemands et des commerçants asiatiques, avaient planté leurs huttes un peu partout, aux portes des quartiers européens et asiatiques. Par exemple, les swahilis s'étaient installés le long du lac Tanganika près de l'ancien port allemand, côte à côte avec les commerçants hindous, arabes et pakistanais, ou du moins à proximité de ceux-ci. (1)

Cet état de choses était contraire à l'esprit de ségrégation raciale et sociale qui a guidé les plans d'urbanisation de toutes les villes africaines de création coloniale.
Cet esprit prône en effet l'existence obligatoire de quartiers asiatiques, européens et de quartiers indigènes dans une même circonscription urbaine. Ce phénomène se retrouve aussi bien dans les ex-colonies françaises et belges que dans les pays africains de colonisation britannique. (2)

Dans les ex-colonies belges et françaises, la politique d'assimilation pratiquée par le colonisateur tempérait cette ségrégation raciale et la discrimination paraissait plus sociale que raciale.

C'est ainsi qu'à Bujumbura (3) par exemple les autorités belges, après avoir fait démolir les huttes du Belge B, ont créé sur les ruines de celles-ci un quartier résidentiel au profit des indigènes évolués ou détenteurs de la carte du mérite civique. Ce quartier devait servir de "zône de sécurité" entre la cité africaine et la cité résidentielle européenne.

Car, faudra-t-il l'admettre, la proximité des cases d'africains, couvertes de pailles, constituait un certain danger pour les maisons quelque peu modernes des asiatiques et des européens. Plus d'une fois, les huttes des indigènes prirent feu et endommagèrent les maisons de leurs voisins. Nous pourrons mentionner, à titre

---

(1) Extrait du rapport de sortie de charges de l'administrateur du territoire de Bujumbura, Mr. Simons, p.l.
(Correspondance des Titres Fonciers)
(2) Surwumwe "L'histoire du Camp Belge de Bujumbura", page 11.
(3)

d'exemple, les incendies des années 1923 et 1927 qui dévorèrent un nombre impressionnant de maisons des asiatiques et des swahili. (1)

En outre, il est à penser que les européens, par prudence, voulaient mettre leurs biens en sécurité. Ils auraient, en effet, eu peur que ne se livrent à des exactions ces africains pauvres pour tenter de saisir les biens de leurs patrons. Aussi, fallait-il éloigner les indigènes des quartiers européens et asiatiques et aménager des villages à eux.

A.) Les premiers villages africains extra-coutumiers de Bujumbura.

1. Village swahili de "Kabondo"

Conformément à l'esprit de ségrégation défini plus haut, les swahili sont obligés dès 1927 d'évacuer le village "Makangira" pour aller occuper le sud de celui de "Kabondo".

Le village "Makangira", à interpréter les textes, devait englober les actuels quartiers asiatique et industriel. Celui de "Kabondo", un peu plus vaste que l'actuel quartier Kabondo, se situait au sud du quartier asiatique, entre la rivière Muha et ledit quartier.

Par sa lettre nº 1695/C3/1/C1 du 30 juin 1927, le gouverneur du Ruanda-Urundi transmettait sa décision au résident du Burundi :" J'ai l'honneur de vous faire connaître que j'ai décidé que la cité swahili (village Makangira à Usumbura) ne peut continuer à s'étendre à l'emplacement occupé actuellement, d'une part les artères réservés anciennement aux commerçants asiatiques sont progessivement envahis par divers éléments swahili ou non et en général ne pratiquant aucun commerce. D'autre part la partie sise à proximité des établissements industriels (ESTAF, INTERFINA, COMPAGNIE DU KIVU) et qui avait été réservée pour l'extension dudit quartier industriel est également en partie occupée par des noirs de toutes catégories dont beaucoup ont édifié de simples huttes et ce sans tenir compte de la voirie et d'un alignement quelconque. En conséquence il faut que graduellement ces occupations disparaissent. Dès à présent, il ne sera plus autorisé aucune réédification ou construction nouvelle.

La population indigène flottante devra habiter la nouvelle cité indigène où des parcelles leur seront réservées gratuitement s'ils n'y pratiquent aucun commerce. Il faut arriver progressivement dans un délai de 3 à 5 ans à ce que la cité asiatique ne soit plus occupée que par des commerçants : arabes, hindous, ou gens de couleurs et mêmes des noirs d'un certain niveau social.....
Les indigènes appartenant à la chefferie Makangira devront dorénavent s'établir au sud du village Kabondo".(1)

L'initiative du gouverneur du Ruanda-Urundi de chasser les swahili du village Makangira fut appuyée par les doléances que lui exprimèrent les représentants de la communauté hindoue et arabe dans leur lettre du 24 août 1928. Ils attirèrent son attention sur les dangers de propagation de maladies et sur les risques d'incendie auxquels étaient exposés leurs familles d'une part, leurs magasins et leurs marchandises de l'autre. Ils demandaient en conséquence l'expulsion de leur zone des indigènes swahilis et autres et offraient même de payer la valeur des habitations de ceux-ci en cas d'indemnisation.

Suite à cette lettre, le gouverneur convoqua les représentants de la communauté asiatique et leur annonça qu'il avait déjà pris des dispositions en vue d'évacuer ces africains mais que sa décision ne serait exécutée que graduellement.

Dans sa note du 10 septembre 1928, le médecin inspecteur lui-même, tout en exprimant sa réserve sur la valeur des motifs de salubrité invoqués par la délégation des asiatiques, donne son consentement au projet d'évacuation.

Ce déplacement ne se fit pas sans difficulté ni sans lenteur. Car, au lieu de déménager, les swahili continuaient à construire et à réparer les maisons tombées en ruine dans le village Makangira, et peu d'entre eux allaient s'installer à Kabondo. (2)

A partir de 1931 néanmoins, l'évacuation se fit plus rapidement. Dans sa lettre nº 50/L.B./T.F/C 1 du 10/7/1931 adressée à son délégué à Bujumbura, le résident de l'Urundi fit signifier aux

---

(1) Correspondance du département des Affaires Foncières.
(2) Lettres du gouverneur du R.-U., du 12/11/1928 et du 17/6/1931.

occupants du village Makangira qu'au 31 décembre 1932 expirerait le dernier délai leur accordé pour quitter les lieux et que, passé ce délai, aucune indemnité ne leur serait versée en cas de perte de leur terrain. Il suggéra à son délégué de profiter de l'état de délabrement ou d'abandon de certaines parcelles pour en effectuer l'évacuation.

Les swahili ainsi chassés de la chefferie Makangira s'installaient au nouveau village du nom de "Kabondo". Celui-ci se développa relativement vite, mais son existence fut brève. Car, dix ans après, il devait être détruit et ses habitants étaient de nouveau obligés de se déplacer vers Buyenzi.

2. La cité indigène d'Usumbura.

En même temps que s'effectuait l'évacuation des swahili du village Makangira vers celui de Kabondo, beaucoup d'autres Africains étaient expropriés au profit du développement de la cité urbaine. " En 1931, la circonscription urbaine fut étendue vers le nord en vue d'englober le port actuel. Dans cette zône résidait une population coutumière de Barundi, spécialement à l'endroit où se trouve actuellement le cercle hippique et l'entente sportive. La zône fut expropriée au détriment de ces Barundi sans aucune indemnité". (1)

La ville ne s'étendit pas seulement vers le nord, car elle se développa aussi vers l'est :" La ville s'étendit ensuite vers l'est, englobant la zône du tout premier champ d'aviation de Bujumbura qui allait de la route d'Astrida au terrain où devait naître le camp " Belge ". (2)

Le champ d'aviation dont il est question était tracé à l'endroit où se trouvent les deux avenues passant devant le stade Rwagasore. Il était coupé au sud par la route d'Astrida qui était l'actuelle chaussée Prince Rwagasore.

---

(1) Mémoire de Surwumwe C. "L'histoire du Camp Belge de Bujumbura", p.11

(2) Mémoire de Surwumwe C. "L'histoire du Camp Belge de Bujumbura", p.12

La situation et l'étendue actuelle de la ville de Bujumbura nous montrent en suffisance que celle-ci a continué à s'agrandir dans toutes les directions.
Durant toute cette extension de la circonscription urbaine, des Burundais et d'autres Africains étaient expropriés, et le minimum que l'on pouvait faire pour eux était de leur indiquer un autre endroit où ils **pouvaient** reconstruire leurs huttes.

Aussi le gouverneur du Ruanda-Urundi, dans sa lettre nº 846/C3/1/d/1 du 20 mars 1928, écrit-il au résident de l'Urundi en ces termes :" J'ai l'honneur de vous faire parvenir le plan portant indication des limites d'une partie de la voirie et du lotissement de la cité indigène d'Usumbura.
Je vous prie de bien vouloir compléter ce plan en y faisant figurer tout le lotissement ainsi que la répartition des différents blocs conformément à l'article 4 de l'ordonnance nº38 du 18/6/1925.
Vous voudrez bien ensuite prendre la décision rendant ce plan exécutoire et m'en faire copie " (1)

Par sa lettre nº1217/T.F. du 16/6/1928, le résident de l'Urundi renvoya au gouverneur le plan complété de la cité indigène d'Usumbura, portant indication des différents blocs répartis conformément à l'article 4 de l'ordonnance précitée et lui transmit une copie certifiée conforme de la décision 56, rendant ce plan exécutoire.
L'article premier de la décision disposait comme suit :" Il est établi à Usumbura une cité indigène située le long de l'avenue circulaire, à l'extrémité de l'avenue du port prolongée. Ses limites sont celles indiquées au plan affiché au bureau du délégué à Usumbura, et au bureau de la Résidence à Kitega approuvé par le gouverneur du Ruanda-Urundi ".

Ce plan fut aussitôt modifié suite à l'aménagement de la toute première plaine d'aviation.

Aux termes de la décision nº77 annulant celle du 16 juin 1928, le petit village dénommé " Cité indigène d'Usumbura " s'étendait entre l'avenue circulaire au sud (chaussée Prince Louis

---

(1) Correspondance des Titres Fonciers.

Rwagasore), l'avenue Malfeyt au nord (l'actuelle avenue de l'Uprona), l'avenue de l'Yser (l'actuelle avenue de Kirundo) à l'ouest et à l'est la plaine d'aviation, qui passait par l'actuel Stade Rwagasore dans la direction sud-nord. La cité était peuplée de Congolais et de quelques Burundais. C'est cette même cité qui fut à l'origine du centre extra-coutumier " Belge ".

B.)La création des ex-Centres extra-coutumiers "BUYENZI et BELGE".

1. Déplacement des habitants.

Les Burundais expropriés de leurs villages coutumiers, en vue de l'aggrandissement de la ville, venaient grossir le groupement du Belge. Evidemment, le souci d'éloigner les Africains de la zône urbaine ne faisait qu'augmenter chez les représentants de l'autorité tutélaire.

Les habitants du village swahili "Kabondo" devaient de nouveau participer à ce "nomadisme" forcé; car, un projet d'extraire du sable, à cet endroit, pour combler les marais environnant le lac était né. La lettre nº4522/T.P. du 27/12/1938 du gouverneur du Ruanda-Urundi à l'administrateur territorial de Bujumbura nous le confirme :" En vue de permettre au service des travaux publics d'élaborer la prévision budgétaire pour le comblement rapide des marais en 1940, j'ai l'honneur de vous prier de me faire parvenir vos propositions en ce qui concerne les expropriations à faire au village swahili dit Kabondo à Usumbura ". (1)

C'est vers 1938 que l'administration tutélaire avisa ces villageois qu'un nouveau lotissement, le Buyenzi actuel, était mis à leur disposition. Le démenagement s'effectua lentement, car les swahili avaient la faculté de rester à Kabondo jusqu'à l'écroulement de leurs maisons.

Bien sûr, cet esprit de compréhension devait avoir des limites, d'autant plus que le projet de comblement des marais devait un jour se réaliser et que les habitants de Kabondo n'étaient pas

---

(1) Correspondance du département des Affaires Foncières.

pressés de partir. L'autorité belge dut donc accélérer l'évacuation.

Que nous reste-t-il du village swahili de "Kabondo"? Des manguiers et des débris des quelques rares maisons qui avaient été construites en briques séchées au soleil ou non.

Vers 1941, les Belges décidèrent de déplacer également la population de la cité indigène d'Usumbura pour l'installer au nord de la concession des Pères Blancs (l'actuelle paroisse St.Michel). Ils trouvèrent d'ailleurs un prétexte pour faire admettre l'exécution de cette décision. Un jour, vers 14 heures, alors que les habitants de la cité étaient encore au travail, car celui-ci se terminait à 17 heures, une des nombreuses huttes, couvertes de pailles, prit feu; l'incendie dévora environ une cinquantaine de maisons, détruisit les eucalyptus de la concession Cavadias et alla finalement mourir sur la colline dénommée Kuwingoma, au nord de l'actuel Mubwiza. (1)

Les habitants de la cité indigène d'Usumbura furent effectivement installés sur la colline du nom de Mukaza, couverte de champ de manioc. Ce fut la naissance de fait du camp Belge, qui prendra lors de ses extensions le nom de Belge A ou I, et en 1969 celui de Mubwiza, suite à la circulaire, du gouverneur de Bujumbura, nº 272/090.2 du 7 mai 1969, annonçant le changement de la dénomination des zônes et quartiers de Bujumbura.

2. Les ordonnances créant les centres extra-coutumiers de "BUYENZI et BELGE".

La naissance légale aussi bien du camp "Belge" que du camp "Buyenzi" fut réalisée par deux ordonnances du vice-gouverneur général, gouverneur du Ruanda-Urundi. Cela en vertu de l'article premier des décrets sur les centres extra-coutumiers coordonnés par l'arrêté royal du 6 juillet 1934 attribuant au gouverneur général les pouvoirs de créer, de fusionner, de diviser et de dissoudre les centres indigènes ayant la personnalité civile c'est-à-dire les centres

---

(1) Mémoire de Surwumwe C. "L'histoire du Camp Belge de Bujumbura", p.14.

extra-coutumiers et en vertu de l'ordonnance nº38/A.I.M.O. du 1/4/1940 du gouverneur général qui délègue ces mêmes pouvoirs au vice-gou erneur général, gouverneur du Ruanda-Urundi.

Les termes de ces ordonnances sont très clairs : L'article premier de l'ordonnance nº68/SEC du 22/12/1941 dispose : " Un centre indigène extra-coutumier dénommé "Belge" est créé à Usumbura". Les dispositions de l'article premier de l'ordonnance nº69/SEC. du 22/12/1941 sont semblables :" Un centre indigène extra-coutumier dénommé " village des swahili " est créé à Usumbura". L'article second de l'une et l'autre ordonnances est identique : " Les limites du centre et celles de ses quartiers sont fixées conformément au plan annexé à la présente, dont un exemplaire est déposé entre les mains du chef du centre et l'autre affiché dans le bureau de l'administrateur territorial d'Usumbura".

Les articles 3,4,5 et 6 déterminent respectivement la personnalité qui exercera la tutelle sur les centres; le traitement annuel des chefs de centres, des chefs adjoints, et de chacun des conseillers; les obligations des centres, contre partie de leur autonomie financière; et les modes d'exécution des présentes ordonnances.

3. Les premières limites des ex-centres extra-coutumiers.

En dépit des dispositions des articles seconds des ordonnances précitées, il est difficile de fixer avec précision les bornes et la superficie de ces centres extra-coutumiers en 1941. Car, une correspondance trouvée au département des Affaires Foncières nous prouve qu'aucun mesurage, aucun bornage n'a été préalablement fait. Dans sa lettre nº625/T.F./C.E.C. du 17/8/1951, adressée au chef du service des Titres Fonciers à Bujumbura, le représentant tutélaire des centres-extra-coutumiers, monsieur Vermyten, demanda en vain un géomètre pour effectuer le mesurage du Buyenzi.

De nouveau, dans sa lettre nº42/1128/T.F./ [illegible]/5 du 28/2/1952, répondant à celle nº670/T.F. du 8/2/1952, le chef du service des Titres Fonciers confirme à l'administrateur territorial

de Bujumbura la non disponibilité de géomètre pour effectuer le relevé de Buyenzi.

D'ailleurs, la note du 1/12/1950 du chef provincial des terres, monsieur C. Roland, est sans ambiguité à ce sujet.

" T.F. insiste sur le fait que les limites des villages "Belge et Buyenzi" n'ont jamais fait objet d'un mesurage. Pour le "Belge et le Buyenzi" aucune enquête de vacance n'a été effectuée. Ces occupations remontent loin, à une époque où des terres restaient encore vacantes autour d'USUMBURA". (1)

Il a fallu attendre l'an 1954 pour assister à cette enquête de vacance. En exécution de la décision du 11/7/1951 du résident adjoint (administrateur territorial de Bujumbura), agissant en lieu et place du résident du Burundi, une enquête de vacance portant sur deux terrains, l'un de 115 ha (Buyenzi), l'autre de 58 ha (Belge) de superficie, fut effectuée en présence des chefs, des notables et des indigènes des centres extra-coutumiers.
Un exemplaire du procès-verbal de cette enquête, contenant un avis favorable du représentant du Mwami (Mr. Lufuruguta), du résident de l'Urundi et du Substitut du Procureur du roi, fut transmis au vice-gouverneur général par les lettres nº1526/T.F./D. du 24/4/1954 et celle nº1527/T.F./D. de la même date.

Celui-ci, dans sa lettre nº42/3488/C 1/5 du 14/5/54 approuva le procès-verbal et subdélégua une somme de 34.500Frs. pour racheter les droits politiques et ainsi faire passer l'assiette des centres dans les terres domaniales. La somme fut partagée entre la caisse du Pays et celle des centres. Nous aurons l'occasion d'expliquer la procédure de la domanialisation des terres.

Le procès-verbal de l'enquête ne nous renseigne pas suffisamment sur les bornes des centres extra-coutumiers, seuls les plans de ces centres, trouvés dans la correspondance du département des affaires foncières, peuvent nous être d'une certaine utilité. En effet, à considérer ces plans, le Buyenzi se situait entre

---

(1) Correspondance du département des Afffaires Foncières.

la rivière Nyahangwa au nord, la route Shangugu (l'actuelle chaussée du peuple Murundi) à l'est, sans limites fixes à l'ouest et au sud.

Le village "Belge" s'étendait entre la Mission catholique (St.Michel) au sud, la route Shangugu à l'ouest, la colline Kuwingoma (1) au nord et la concession Cavadias à l'est.

Au cours des années, ceslimites, comme d'ailleurs la superficie des deux centres, ont dû être modifiées. La population des centres extra-coutumiers augmentant à une vitesse presque vertigineuse et l'exode rural s'accélérant, il est aisé de comprendre que les villages "Belge et Buyenzi" aient déplacé leurs limites.
C'est ce que nous exposerons dans le chapitre suivant intitulé " L'extension des centres extra-coutumiers "Belge et Buyenzi".

x x
x

---

(1) Kuwingoma : la colline sur laquelle s'élève la grande maison du Dr. MASUMBUKO Pie au nord du centre social.

CHAPITRE II : EXTENSION DES EX-CENTRES EXTRA-COUTUMIERS DE LA COMMUNE DE BUJUMBURA.

Introduction.

Il n'a pas fallu longtemps pour que les deux centres extra-coutumiers "Buyenzi et Belge" soient mis hors d'état d'accueillir encore des gens dans leurs murs. La population indigène que la ville de Bujumbura ne cessait d'attirer et que le milieu rural repoussait de plus en plus les avait vite fait regorger.
" Toutes les parcelles disponibles ont été distribuées depuis des années". (1)

Plusieurs facteurs étaient à l'origine de ce mouvement vers la ville. Certains sont spécifiques à l'Afrique centrale, particulièrement au Rwanda et au Burundi; d'autres sont communs à tous les continents, sont universels.

L'industrialisation et la commercialisation de l'activité économique ont, de tous les temps et dans tous les pays, su libérer l'homme de la terre. De par la division du travail et l'importance des installations qu'elles comportent, elles ont attiré les artisans et les paysans européens, américains,..... vers les villes et ont donné naissance aux faubourgs qui entouraient les villes des pays développés.

Les villes des pays sous-développés n'ont pas échappé à cette loi de l'histoire.
" Dans les pays coloniaux, les centres urbains doivent leur existence à des activités commerciales, administratives ou à l'industrie extractive. Généralement ce sont des centres administratifs, des villes minières, des ports ou autres carrefours commerciaux. Cependant, dès que l'industrie manufacturière se monte, le rythme de croissance des villes s'accélère sensiblement". (2)

Aussi, après l'arrivée des européens et des asiatiques

---

(1) Rapport annuel des centres extra-coutumiers d'Usumbura, année 1951, p. 19.
(2) L. Baeck : Etude socio-économique du centre extra-coutumier d'Usumbura, p. 15.

à Bujumbura, auteurs de l'industrie et du commerce modernes au Burundi, Congolais, Rwandais et Burundais se précipitèrent-ils à la ville, en quête d'emploi.

Néanmoins, l'industrialisation et la commercialisation de l'économie, pour avoir favorisé l'exode rural, ne sont que les causes générales de ce phénomène.

Nombreuses sont les causes spécifiques à l'Afrique centrale, spécialement au Rwanda et au Burundi. " Seulement il apparaît que l'économie industrielle n'explique pas pleinement l'attraction qu'elle exerce. Il y a des facteurs, propres à la condition humaine de la société sous l'influence de ces causes universelles qui intensifient ou retardent leur opération. Et ceci nous mène à des causes spécifiques au centre de l'Afrique, ce sont surtout les causes sociales et à un degré moins général les causes politiques et culturelles qui intensifient l'afflux vers la ville ". (1)

L'économie du Ruanda-Urundi, spécialement l'agriculture, n'était à cette époque qu'une économie de subsistance. Les agriculteurs qui constituaient pourtant les 90% de la population du territoire tiraient leurs revenus exclusivement des produits de la terre, même le bétail que certains élevaient ne jouant qu'un rôle déprimant. N'utilisant que les techniques primitives (la serpette et la houe, fumier naturel), étant confrontés à la pauvreté du sol et à l'irrégularité des saisons, il était exclu que ces agriculteurs réalisent un surplus agricole. Bien au contraire, la population était soumise à une menace constante de famine, comme celle de 1943 connue sous le nom de "Rusagamura". (2)

L'introduction au Ruanda-Urundi de la monnaie, dans cette économie de subsistance, constituait un autre facteur intensifiant le mouvement vers la ville.
Très vite, sans opposer une grande résistance, le "troc" s'effaça à l'arrivée de l'économie monétaire. Ensuite, vu l'absence du surplus

---

(1) L. Baeck : Etude socio-économique du centre extra-coutumier d'Usumbura, p.15.

(2) Surwumwe C. :" L'histoire du Camp Belge de Bujumbura".

agricole, peu étaient ceux qui pouvaient payer l'impôt, s'acheter le minimum de vêtements et d'ustenciles de ménage. Pour avoir du liquide, il fallait se faire salarié et comme le marché du travail à l'intérieur était limité, on devait forcément se rendre à la ville.

Un facteur non moins déterminant de l'exode rural était l'organisation de la société traditionnelle. En effet, l'homme simple de la campagne passait la majeure partie de son temps à puiser de l'eau, à réparer l'enclos et à travailler dans les champs du Chef ou du Sous-chef. Malheur à lui surtout lorsque ces derniers se déplaçaient. Car il devait les accompagner une cruche de bière sur la tête et les provisions en mains. Il arrivait même qu'il portât son chef sur l'épaule, sur une distance de plusieurs kilomètres. Des prestations de services semblables lui étaient continuellement imposées par "l'umurongozi".(1) Parfois il était forcé de passer 30 à 40 jours, hors de son foyer à casser des pierres qui servaient à la construction des routes ou des églises.

Ces corvées, ces abus d'autorité, cette menace constante de famine, ce manque de marché du travail à la campagne formaient autant de facteurs répulsifs du milieu rural qui, par le fait même, accentuaient le caractère attrayant de la ville.

C'est pourquoi beaucoup d'autochtones se précipitèrent à Bujumbura. Ils se groupaient de préférence autour des ex-centres extra-coutumiers "Belge et Buyenzi" qui ne pouvaient plus leur ouvrir les portes, étant déjà comblés. L'autorité tutélaire s'employa à faire démolir leurs nombreuses cases pour les astreindre sans doute à regagner leur milieu coutumier, mais en vain. C'est alors qu'elle adopta une solution plus constructive et plus réaliste en ouvrant de nouveaux lotissements.

---

(1) C'était un notable de colline favori du sous-chef qui avait pour mission de transmettre et d'expliquer les ordres de ce dernier.

A. Extension au Sud-Est du village "Belge"

1. Brève existence du Belge B.

Comme il a été expliqué plus haut, aussi bien le "Buyenzi" que le "Belge" furent vite surpeuplés. Très tôt le représentant de l'autorité tutélaire fut dans l'impossibilité de satisfaire aux sollicitations d'autorisation d'occupation qui continuaient à abonder

Pour sortir de la situation, l'autorité belge eut l'idée de déplacer et d'étendre la limite sud-est du Belge. C'était la naissance du Belge B. En 1951, l'administrateur territorial de Bujumbura écrivait au gouverneur du Ruanda-Urundi pour lui demander cette extension du "Belge". (Lettre N° 3483/24/T.P. du 29/6/1951) (1) Il m'a été impossible, malgré les efforts fournis dans ce sens, de découvrir le texte réglementaire créant le Belge B ou légalisant l'existence de celui-ci, comme pour le Belge et le Buyenzi en 1941. Le cas n'est d'ailleurs pas unique, cette lacune juridique se représentera quand nous parlerons des lotissements de Kamenge, du Faubourg rural, de Cibitoke. Et en voici l'explication qui me paraît la plus plausible et qui m'a été donnée par le personnel du département des Affaires Foncières : parfois le représentant de l'autorité tutélaire à Bujumbura, et plus tard les autorités nationales, se voyant dans l'obligation de fournir un emplacement où pourraient s'abriter des indigènes qui n'avaient pas d'endroit où construire leurs huttes, prenaient une décision d'urgence et autorisaient à ceux-ci, soit verbalement soit par écrit, de s'installer à un endroit déterminé. Les ordonnances du gouverneur du Ruanda-Urundi et, après l'Indépendance, celles du ministre de l'Agriculture et de l'Elevage, étaient édictées et publiées plus tard, en vue de légaliser la situation, ou ne l'étaient jamais.

Légal ou non le lotissement du Belge B eut lieu. Ce fut d'ailleurs une solution salutaire pour les immigrants congolais, Rwandais et Burundais qui essayaient en vain de s'installer au Belge et au Buyenzi déja sursaturés. Des cases furent rapidement construites, cases qui n'allaient pas durer longtemps. Car, l'administration belge n'avait pas renoncé à son souci de tenir à l'écart des quartiers européens les africains non évolués. Elle procéda aussitôt à la destruction systématique des habitations, condamant ainsi les indigènes au "nomadisme" moderne que connaissaient déjà très bien leurs frères du

(1) Correspondance du département des Affaires Foncières.

Belge et de Buyenzi, pour y avoir été soumis quelques années auparavant.

En septembre 1952, le Belge B cessa d'exister pour ressusciter plus beau, quelques années plus tard. Voici un extrait du rapport annuel des centres extra-coutumiers de l'an 1952 :
" Le quartier dénommé "Belge" qui s'inscrivait en forme d'appendice au sud du Belge a cessé d'exister au 1 septembre 1952. Le déplacement de la population de ce quartier s'est effectué sans heurt et à la date fixée". (1)

2. Renaissance du Belge B.

Par la force des choses et grâce à l'enseignement, les Belges trouvèrent parmi les indigènes une catégorie plus ou moins proche d'eux sur le plan psychologique et sur le plan social. A cause des contacts réguliers qu'ils avaient eu avec des blancs, soit aux écoles, soit à l'occasion de l'exercice de leurs fonctions, un certain nombre d'Africains appelés "évolués" avaient été fort séduits par les moeurs des européens aux dépens des coutumes traditionnelles. Ils s'efforçaient alors d'imiter les"bonnes manières" de vivre de leurs éducateurs et rompaient, parfois définitivement, avec celles de leurs ancêtres. De par leurs fonctions et leur revenu, si modique soit-il, ces privilégiés pouvaient prétendre à un standing de vie se rapprochant, dans une certaine mesure, de celui des européens : un logement décent, un équipement vestimentaire et ménager quelque peu moderne, que ne pouvaient se procurer leurs pères et frères aînés.

Cet état d'émancipation était fort favorable à la politique d'assimilation que les Belges pratiquaient déjà dans l'administration et qu'ils auraient aimé mener aussi dans le domaine du logement.

Aussi un quartier pour "évolués" fut-il ouvert à l'endroit où était situé le premier Belge B et des maisons en matériaux plus durables s'élevèrent-elles sur les ruines des anciens bidonvilles.

---

(1) Rapport annuel des C.E.C. 1952, p.20.

Ce n'était nullement un quartier à l'image du Belge ou du Buyenzi. Dès le début, il fut fermé à tous les africains qui ne justifiaient pas d'un certain nombre d'années d'études, ou qui ne bénéficiaient pas d'un grade assez élevé dans l'administration. La plupart des bénéficiaires de ce quartier étaient en possession de la carte du mérite civique. Cette discrimination sociale avait pour but de préserver ce quartier, qui devait servir de transition entre la zône européenne et le centre extra-coutumier (Belge), de la prolifération des bidonvilles comme on en trouvait à Buyenzi, Kamenge, Faubourg, etc...

Un extrait du compte-rendu de la réunion du comité d'urbanisme du 10 décembre 1956 dont l'ordre du jour était " la mise en route du Belge B" nous montre combien l'autorité tutélaire tenait au haut standing de ce quartier :".... ce quartier doit avoir un standing élevé. Ce serait courir à un échec certain que de laisser construire sans une surveillance constante et attentive ". (1)

Néanmoins très peu de maisons furent construites, car aucun office de construction n'était désigné pour aider ces africains qui, quoique plus aisés que les autres indigènes, ne disposaient pas de moyens financiers suffisants pour se payer une maison en matériaux durables.

D'après l'extrait mentionné plus haut, l'O.C.A. n'intervenait dans ce quartier que pour vendre les matériaux de construction. Ceux-ci coûtant très cher, il se présenta très peu d'amateurs. Il faudra attendre l'année 1968 pour voir des Burundais aisés et quelques Sénégalais construire à cet endroit des maisons d'habitation de haut standing et des magasins.

Depuis lors ce quartier s'améliore et tend à devenir aussi confortable que la cité Rohero à laquelle il est d'ailleurs rattaché et dont il porte le nom depuis 1971.

---

(1) Correspondance du département des Affaires Foncières.

C'est l'ordonnance du ministre de l'Agriculture et de l'Elevage, nº050/133 du 1 septembre 1971, complétant le plan de lotissement de Bujumbura, qui consacre ce rattachement et délimite ce nouveau quartier de Rohero.

Voici le contenu de l'article 2 de l'ordonnance : " Il est créé, dans les limites de la circonscription urbaine de Bujumbura,un lotissement résidentiel et commercial dénommé "Rohero". Les articles subséquents nous décrivent les parcelles du quartier, les conditions de location, de vente et de mise en valeur de ces parcelles et les modes de construction.

Le plan annexé à cette ordonnance est sans équivoque sur la situation et les limites de ce quartier. Celui-ci se situe entre la mission catholique à l'ouest, le Belge au nord, la concession Cavadias à l'est et le quartier européen au sud. Pour être plus précis, Rohero (II) est borné au nord par l'avenue de l'Université (anciennement avenue de la Jonction), au sud par l'avenue de l'Uprona (l'ancienne avenue Malfeyt), à l'ouest la concession de la mission St.Michel, à l'est un terrain d'extension est prévu avant d'arriver aux bâtiments de l'Université Officielle de Bujumbura.

B. L'occupation du Nord de la Commune de Bujumbura.

1. NGAGARA.

Quelques années après leur création, les centres extra-coutumiers "Belge et Buyenzi" sont devenus insalubles. La population de ces centres avait augmenté sensiblement, de sorte que, dix ans après, il n'était pas rare de trouver une parcelle mesurant 2o mètres sur 10 occupée par 20 personnes. Cette population, à ce point dense, était privée d'eau propre. Car, la plupart des habitants du Belge et du Buyenzi, jusqu'à une époque très rapprochée, se contentaient de l'eau puisée dans la Ndahangwa. Les égoûts, les camions pour ramasser les immondices, les lieux de toilette étaient quasi inexistants.

Telles étaient les conditions hygiéniques dans lesquelles vivaient également les travailleurs du secteur privé et du secteur

public, qui par ailleurs posaient des problèmes de logement extrêmement importants, voire angoissants. Ceux qui ne logaient pas entassés dans les cités indigènes, parcouraient chaque jour, matin et soir, des dizaines de kilomètres, leurs habitations se trouvant à la campagne.

Pour remédier à la situation, un nouveau lotissement fut ouvert, une vaste étendue de terres (565 ha) fut expropriée à Ngagara et mise à la disposition spécialement des travailleurs.
L'enquête de vacance des terres fut effectuée en 1947 déjà :" Les terrains de la cité-jardin ont fait l'objet d'enquête de vacance effectuées en 1947. Les droits fonciers qu'y possédaient les indigènes ont été régulièrement rachetés et ces terrains sont actuellement domaniaux". (1)

Comme pour les autres extensions du Belge, déjà citées, l'ordonnance créant le lotissement de la cité-jardin nous fait défaut. Néanmoins l'ordonnance nº21/151 du 30/10/1952 lie administrativement cette cité au centre extra-coutumier "Belge" :" La cité-jardin dénommé Ngagara" dont le plan est annexé à la présente ordonnance est rattachée administrativement au centre extra-coutumier dénommé "Belge" d'Usumbura".

Il semblerait que nous pouvons considérer ce rattachement administratif comme une création tacite légale de la cité "Ngagara".
Deux extraits des rapports annuels des centres extra-coutumiers d'Usumbura nous le disent :" Bien que rattaché administrativement, il y aurait lieu de rattacher légalement la cité-jardin au centre extra-coutumier "Belge". (2)
" L'ordonnance nº21/151 du 30 octobre 1952 a modifié l'article 2 de l'ordonnance nº68/SEC du 22 décembre 1941, en incluant dans les limites du "Belge" la cité-jardin dénommée "Ngagara". (3)

---

(1) Note de Mr.C.Roland, chef du service Provincial des Terres pour le vice-gouverneur général du 28/2/1951, p.2.

(2) Rapport annuel des C.E.C. 1951, p.26.

(3) Rapport annuel des C.E.C. 1952, p.27.

U.O.B.

Ce lotissement profita à un certain nombre d'immigrants indigènes qui s'étaient installés sans autorisation près du Belge et de Buyenzi. Le même rapport annuel nous apporte les précisions suivantes à ce sujet :" Au mois de mars 1953, 1500 nouvelles parcelles seront distribuées au lieu dit "Ngagara". Elles seront accordées par priorité aux 314 familles restant du Belge B, aux quelques 200 familles résidant illégalement sur la concession Cavadias, et aux riverains de la Ndahangwa également établis illégalement". (1)

Ce même quartier devait être aménagé principalement au profit de la main-d'oeuvre africaine tant du secteur privé que du secteur public. Ce fut les sociétés C.F.L. et ESTAF qui prirent les premières l'initiative de construire des maisons à Ngagara.

Voici ce qu'écrit, dans sa lettre nº5392/3848/T.F./C.1/5 du 27/9/1951 au directeur de l'Office des centres extra-coutumiers d'Usumbura, le Commissaire provincial, monsieur De Ryck, remplaçant le vice-gouverneur général :" Pour autant que de besoin, je vous rappelle que les parcelles nº101 à 209 et nºs 209 à 318 sont louées respectivement aux sociétés C.F.L. et ESTAF par contrats de locations L.4378 et L.4157 vous transmis par lettre nº1286/T.F./C.1/5 datée du 3/4/1951".(2)

Ces maisons seraient encore debout aux quartiers 1 et 5 de Ngagara. Au quartier 1, ces petites maisons se trouvent tout près du quartier général des Forces Armées, au nord-est de celui-ci. Celles du quartier 5 seraient les maisons individuelles, construites sur un modèle différent des autres habitations de Ngagara et avec des briques cuites non couvertes, à l'ouest du quartier. Ces dernières maisons sont communément appelées maisons du gouvernement. Mais le plus grand nombre de constructions a été réalisé par l'OCA qui en 7 ans construisit 2.500 habitations et dota la cité d'une infrastructure appréciable.

Difficile est la détermination précise des limites originelles de la cité Ngagara. La "cité-jardin ne comprenait que le

---

(1) Rapport annuel des C.E.C. d'Usumbura, 1952,p.28.

(2) Correspndance du départementdes Affaires Foncières.

quartier I et une partie du quartier V. L'ordonnance du 7/11/1952 mit à la disposition de l'OCA un terrain d'une superficie de 565ha à l'endroit dénommé "Ngagara". La lettre nº5790/4181/T.F./C.4/30 du commissaire provincial remplaçant le gouverneur du Rwanda-Urundi, attribuant 13ha de superficie à l'école professionnelle, nous confirme que cette école est dans les limites de la cité de Ngagara.

A l'heure actuelle également les bornes exactes de la cité ne sont pas fixées. Au sud passe la rivière Ndahangwa, au nord s'étendent les quartiers Cibitoke et Faubourg rural, au nord-est la cité Kamenge et à l'ouest des champs de coton ou de haricots, selon les saisons.

2. Kamenge, Faubourg et Cibitoke.

Parmi les immigrants, certains indigènes moins prétentieux et plus réalistes, au lieu de venir construire leurs huttes près des quartiers européens s'installaient directement aux endroits les plus éloignés de la ville. Ce fut le cas des premiers occupants du Faubourg et d'une partie des habitants de Kamenge. Les autres occupants de Kamenge partirent du Belge B, chassés de cet endroit par l'autorité tutélaire en septembre 1952 et fatigués du " nomadisme "auquel les soumettaient sans cesse les autorités.

" Les gens chassés du Belge ont vite compris que les Blancs ne voulaient pas les voir habiter tout près d'eux. Les plus pauvres se sentirent les premiers visés. Il allèrent à Kamenge où ils se construisirent des cases en pisé. Dans ce quartier plus éloigné du centre de la ville, ils pouvaient être plus ou moins sûrs de n'être plus chassés du jour au lendemain par ceux qui les méprisaient" (1)

D'autres indigènes, surtout des Burundais y ont obtenu, au cours des récentes années, des parcelles; le Faubourg rural et Kamenge constituent maintenant deux zônes fort peuplées.

Cibitoke est un lotissement très récent situé entre le Faubourg rural et la cité Ngagara. Ce lotissement avait été ouvert

---

(1) Surwumwe C. " L'histoire du Camp Belge de Bujumbura", p.34.

par les autorités provinciales et les dirigeants du département des affaires foncières pour accueillir les sinistrés de Katumba. Ceux-ci préfèrent occuper les maisons en ruine au sud du quartier 5 de Ngagara. Ce sont les gens chassées de la concession Cavadias, sur demande du gouverneur de la province de Bujumbura, et ceux partis de Kinogono à la suite d'une incendie, qui occuperont ce quartier.

" En outre, il a été constaté que des gens s'installent au petit bonheur sur une propriété privée (Cavadias). Le gouverneur de la province de Bujumbura a donné l'ordre de les faire déguerpir de là et de les regrouper en un endroit connu et loti. Il a été décidé de les installer dans le quartier Cibitoke entre l'OCA et le Faubourg. Là il y a un premier lotissement de 522 parcelles qui étaient réservées aux sinistrés de Katumba, et un autre lotissement en cours de 288 parcelles où nous installerons ceux de chez Cavadias et ceux dont les maisons ont brûlé dernièrement à Kinogono près du pont de la Ndahangwa vers Ngagara ". (1)

La superficie et les limites exactes du Faubourg, de Kamenge et de Cibitoke nous restent inconnues, car les trois lotissements n'ont jamais fait l'objet d'une enquête de vacance, d'un bornement ou d'une délimitation quelconque. En outre, il semble qu'il n'existe pas encore de plan de lotissement de la circonscription urbaine de Bujumbura dûment approuvé par les autorités compétentes. Un plan qui aurait été élaboré après enquête par la commission d'urbanisme et approuvé par le ministre de l'agriculture et de l'élevage en 1967, pour des raisons ignorées, n'a pas été appliqué ni publié.

Ne pouvant vous donner la délimitation exacte de ces quartiers qui ne font d'ailleurs pas partie du plan cadastral et dont l'emplacement et la superficie risquent d'ailleurs d'être modifiés, nous essayerons de vous situer au moins dans l'espace ceux-ci : Cibitoke et Faubourg se trouvent au nord de Ngagara et Kamenge s'étend au nord-est de cette dernière cité.

---

(1) Lettre nº050/1042/C.3/1/7 du 10/10/1967 du directeur des Affaires Foncières au directeur des Ponts et Chaussées.

C. BELGE IV.

1. Le premier Belge IV.

Le Belge IV est la dernière extension du centre extra-coutumier "Belge". Ainsi qu'il est écrit dans le procès-verbal des séances du conseil du vice-gouvernement général du Ruanda-Urundi, session 1956, le nombre d'immigrants indigènes et européens augmenta sensiblement en 1955. En 1958, les demandes d'autorisation d'établissement dans les quartiers indigènes de Bujumbura s'accroissaient, de sorte que le résident du Burundi, le 25 juin 1958, se vit dans l'obligation de prendre des mesures en vue de freiner cet exode rural. Il décida notamment de limiter considérablement l'octroi des permis de séjour.

Ces mesures préventives n'étaient pas suffisantes pour résoudre le problème épineux de logement que posaient ces immigrations massives et ascendantes. C'est pourquoi, l'autorité tutélaire décida d'ouvrir à l'est du "Belge" un nouveau lotissement dénommé "Belge IV".

Cette décision fit objet de l'ordonnance nº444/190 du 19 août 1958 dont l'article premier dispose :" Il est créé dans les limites du centre extra-coutumier "Belge" un lotissement résidentiel dont les parcelles sont numérotées de 1 à 315, suivant indications figurant au plan ci-annexé". L'article 2 prescrit que les parcelles ainsi créées sont à usage résidentiel, sauf dérogation accordée par le gouvernement. Les 13 articles suivants fixent les redevances annuelles, les conditions d'octroi des concessions en superficie et les modes de construction.

La naissance de ce quartier profita surtout aux autochtones, grâce au Fonds du Roi, grâce,aussi,à des prêts consentis par le Fonds d'Avance, de nombreux Barundi purent se construire des maisons au Belge IV.

Quant à ses limites, ce quartier était situé sur un lieu couvert d'eucalyptus et de palmiers, s'étendant entre le Belge I à l'ouest, le Belge B au sud, la concession Cavadias à l'est, la Ndahangwa au nord.

2. L'agrandissement du Belge IV.

Comme dit plus haut, à l'est du Belge IV, s'étendait la concession Cavadias, une brousse, devenue depuis des années le point de repère des voleurs de nuit. C'était l'ancienne propriété de Cavadias, connue sous le nom de "concession Cavadias". Plus d'une fois vous entendrez les habitants de Bujumbura s'exclamer :" Ha, ababandi bo kwa Kaburiyasi!" Ce qui signifie les bandits de chez Cavadias sont terribles. En effet, cet endroit était devenu célèbre et redoutable à cause des mésaventures vécues par les personnes qui y passaient pendant la nuit.

Qu'en est-il de la propriété "Cavadias"? monsieur Cavadias s'était vu concéder en propriété un terrain de 57,86 ha à vocation agricole. La propriété avait été par la suite vendue à madame Parisis Marguerite en vertu du contrat de vente nº 1217 en date du 30 mars 1954. Elle avait ensuite été enregistrée à la conservation des Titres Fonciers sous le volume E. XXIV folio 84. La mise en valeur de ce terrain ayant été abandonné pendant plus de 5 ans, la propriété fut reprise par l'Etat, en vertu de l'article 16 de l'arrêté ministériel du 25 février 1943, relatif à la location et à la vente des terres domaniales, tel que modifié à ce jour. Voici le contenu de l'article 1 de l'ordonnance nº 050/155 du 21 octobre 1968 portant le retour de ce terrain à l'Etat :

Article 1 :"Le terrain situé à Bujumbura et faisant l'objet des certificats d'enregistrement volumes E. XXVI folio 101 et E.1 folio 92, appartenant à monsieur Cavadias Gerassimo, fait retour de droit à la République du Burundi qui le reprend avec les charges éventuellement y afférentes, sans aucune indemnité ni dommages-intérêts". (1)

Après la reprise du terrain par l'Etat, le ministre de l'Agriculture et de l'Elevage décida d'ouvrir au même endroit un lotissement résidentiel dont bénéficieraient des travailleurs Burundais. (Lettre nº 053/1042/C.3/1/7 du 10/10/1967 du directeur des Titres Fonciers.) (2)

---

(1) Correspondance du département des Affaires Foncières.

(2) Correspondance du département des Affaires Foncières.

Très vite des personnes de basses conditions qui y avaient construit des maisons sans autorisation furent chassées et allèrent s'installer à Cibitoke. Une ordonnance ministérielle modifiant celle n° 444/190 du 19/8/1958 intervint pour inclure le nouveau lotissement dans le Belge IV. C'était l'ordonnance n° 50/2 du 6/1/1972 dont l'article 1 dispose :" Il est créé dans les limites de l'agglomération de Bujumbura un lotissement dénommé "Nyakabiga" dont les parcelles sont numérotées de 1 à 365, 3236 à 3408, 3528 à 3672, parcelle 3838, 3882 à 4032 et 4043 à 4127, suivant le plan ci-annexé dressé à l'échelle de 1 à 2000".

L'article 2 de continuer :" Ces parcelles ont le caractère résidentiel sauf dérogation accordée par le gouvernement. Les parcelles n° 366 et 367 sont à usage des "paroisses et écoles".

Les articles suivants déterminent respectivement les prix de location et de vente, les modalités de la mise en valeur, les obligations du locataire et de l'acheteur des parcelles. D'autres extensions du Belge étaient prévues au plan mais n'ont jamais pu être réalisées. Tel est le cas du Belge II, du Belge III, du Belge V et du Belge IV. (1)

C. L'origine et le changement d'appellation de certaines cités africaines de Bujumbura.

1. Le camp "Belge".

Connaissant la situation géographique et la population du centre extra-coutumier dénommé "Belge", nous ne pourrons pas nous empêcher de nous poser la question de savoir pourquoi le quartier a pris ce nom étranger. Les premiers occupants du centre, incultes pour la plupart, n'ont pas été assez curieux pour rechercher l'origine de cette appellation. Ils se sont efforcés plutôt de traduire le terme "Belge" en leurs langues maternelles et se sont soucié de prononcer le mot le plus correctement possible. Celui-ci a vite passé dans le langage courant et a vu son champ d'actions élargi. Car, pour ces habitants du "Belge" et plus tard pour la plupart des Burundais,

---

(1) Correspondance du département des Affaires Foncières.

" Bereshi" signifie un village sillonné de rues le long desquelles sont alignées des maisons. C'est ainsi que l'on attribue ce nom à tous les centres de négoce ou d'administration de l'intérieur du pays qui présentent une telle configuration.

Mais pour nous, pourquoi le centre extra-coutumier a-t-il été appelé "Belge"? La raison ne peut certainement être la composition de la population du centre. Il est exclu que la population du Belge ait été de majorité belge. En effet, une des raisons majeures de la création des centres extra-coutumiers de Bujumbura fut d'éloigner le plus possible les européens des africains. En outre, les décrets sur les centres extra-coutumiers coordonnés par l'arrêté royal du 6 juillet 1934, tempérés sans doute par le décret du 28/3/1949 et l'addition de l'article 17 bis qui admettent, à certaines conditions, l'installation d'européens dans ces centres, interdit à ces personnes étrangères de résider dans les cités africaines. Dans tous les cas, rares ont été ceux des européens qui se sont établis dans ces cités. Monsieur Barijane, ex-chef-adjoint du centre extra-coutumier Belge, mentionne le seul cas de monsieur Leclerc, ancien chef du Belge et ex-directeur de la prison de Bujumbura. Cette personne aurait aménagé des maisons dans le quartier, non pas en vue de les occuper lui-même, mais dans le but de les vendre.

L'origine la plus vraisemblable de cette appellation nous est donnée par monsieur L. Baeck dans son ouvrage "Etude socio-économique du centre extra-coutumier d'Usumbura". "Le nom de Belge a trouvé son origine à Matadi, où il fut donné au village des Noirs servant sur les paquebots d'Anvers". (1)

En effet, les premiers habitants du Belge n'étaient nullement différents de ces ouvriers de Matadi employés au chargement et déchargement des navires. Ce quartier était à presque cent pour cent peuplé de la main-d'oeuvre indigène employée aussi bien dans le commerce et l'industrie que dans l'administration. D'où assimiler ses ouvriers aux dockers de Matadi, ce n'était qu'une question d'un pas.

---

(1) "Etude socio-économique du centre extra-coutumier d'Usumbura" de L. Baeck.

Une explication plus facile serait que "Belge" qui est une abréviation de "Camp Belge" est le camp où les Belges installaient leurs travailleurs africains.

2. L'O.C.A.F. et le Fonds d'Avance.

La cité Ngagara est souvent appelée "OCAF", déformation terminologique d'ailleurs du mot "O.C.A.", c'est-à-dire office des cités africaines. Il y a quelques temps, l'appelation OCAF était beaucoup plus utilisée que celle de "Ngagara", surtout par les Blancs qui éprouvaient des difficultés à prononcer ce dernier mot.

Il en est de même pour le Belge IV. Pour désigner le quartier africain à l'est du Belge (I), nombreux étaient ceux qui recouraient à l'appellation "Fonds d'Avance". Cette dénomination était tellement entrée dans le langage courant que même à l'heure actuelle, après la publication de la circulaire du 7 mai 1969 portant le changement des appellations des zônes et quartiers de Bujumbura, beaucoup de personnes, aussi bien étrangères qu'autochtones, l'utilisent inconsciemment.

Les deux appellations "Fonds d'Avance et OCAF" trouvent leur orgine dans la source des fonds qui ont servi à l'aménagement des quartiers correspondants. Le quartier dit "OCAF", dont la dénomination légale est "Ngagara", a été aménagé par l'Office des cités africaines (OCA). Beaucoup de maisons du quartier actuellement appelé Nyakabiga, ont été construites grâce aux prêts accordés par le "Fonds d'Avance" à un certain nombre d'autochtones. Néanmoins ces deux dénominations et d'autres encore furent modifiées en 1969.

3. La Circulaire nº272/090.2 du 7/5/1969.

Soucieux de donner aux quartiers de la ville de Bujumbura, des appellations burundaises ayant une signification pour les Burundais, le gouverneur de Bujumbura prit en 1969 la décision nº272/090.2 du 7/5/1969 dont voici les termes :" Il est porté à la connaissance du public qu'en date du 6 mai 1969, une décision de changement des dénominations des zônes et quartiers a été prise comme suit :
La zône Belge A s'appelle actuellement Mubwiza, le centre urbain : Rohero, zône Belge IV ou Fonds d'Avance : Nyakabiga et la zône

Faubourg s'appelle Kinama. Les quartiers du Faubourg notamment celui de Nyanza, Kigali et Astrida sont respectivement dénommés Ruyigi, Bubanza et Muramvya". (1)

Les appellations des quartiers Kabondo, quartier asiatique, Buyenzi, Ngagara et Kamenge sont demeurées les mêmes. En définitive, les dénominations des différents lotissements de la ville de Bujumbura sont désormais : Rohero, quartier asiatique, Kabondo, Mutwiza, Buyenzi, Nyakabiga, Ngagara, Cibitoke, Kinama et Kamenge.

x x

x

---

(1) Correspondance du département des Affaires Foncières.

TITRE II : LA GESTION FONCIERE.

Introduction:

Avant l'arrivée de l'européen, Bujumbura était une chefferie de droit coutumier, sous l'autorité d'un chef et de sous-chefs. Les sujets constituaient une population rurale qui exerçait sur les terres de la chefferie des droits privatifs et en l'occurrence des droits sui generis. Par terres sur lesquelles les indigènes exercent des droits privatifs il faut entendre des terres que ceux-ci habitent, cultivent ou exploitent individuellement ou collectivement.

Quant aux droits sui generis, ils consistent en droits de chasse, de pêche, de cueillette. Les terres sur lesquelles les autochntones exercent ces droits sui generis sont considérées comme des terres vacantes, c'est-à-dire des terres sur lesquelles les indigènes n'exercent pas de droits privatifs, sur lesquelles aucune personne ne revendique de droits autres que les droits sui generis, celles enfin qui sont réellement inoccupées. Telle était la théorie de l'autorité belge en matière d'occupation des terres (1)

Dès son arrivée l'autorité tutélaire, et déjà auparavant l'autorité coloniale c'est-à-dire les Allemands, mena une politique de libération des terres de Bujumbura.(2)

Bujumbura étant appelé à devenir la capitale du Ruanda-Urundi et la ville devant se développer, une surface importante de terres devait rester disponible pour supporter les bureaux des services publics, les bâtiments des entreprises privées.
La libération des terres était d'autant plus nécessaire que l'autorité tutélaire se proposait de créer des centres extra-coutumiers ou des cités indigènes pour contenir la population extra-coutumière déjà

---

(1) Boelaert:" Les trois fictions du droit foncier congolais (Zaïre 4,1957 pp.349 à 427)

(2) L'évolution du droit de propriété au Rwanda et au Burundi de la période précoloniale à l'époque contemporaine par Mr. NDORICIMPA Léonidas p.102.

groupée aux alentours des quartiers européens. Aussi les Belges se mettent-ils à bloquer des terres encore vacantes et à en exproprier d'autres.

Des expropriations furent effectuées à l'endroit où se trouvent actuellement le cercle hippique et l'entente sportive, sur les collines Mukibande (Mabwiza actuel), Ngagara, Vugizo et ailleurs.(1)

La question se pose de savoir si les différentes opérations effectuées pour libérer ces terres constituaient une domanialisation de celles-ci, autrement dit faisaient passer les terres ainsi libérées dans le domaine de l'Etat.
Pour les terres vacantes, il n'y avait pas de problème, car aussi bien la législation coloniale, dont la base est l'ordonnance de l'administrateur général du Congo, du 1/7/1885, que l'édit du Mwami du 10/8/1961, comptait les terres vacantes parmi les terres domaniales. Cette disposition est contenue explicitement dans l'artide 2 de l'ordonnance du 1er juillet 1885 et implicitement dans l'article 6, alinéa 1 de l'édit du 10 août 1961 qui reprend textuellement le décret du 11/7/1960 (Code civil du Burundi p.952 et 953).

Mais peu nombreuses étaient les terres vacantes. En effet, la plupart étaient si pas habitées, au moins couvertes de cultures de manioc. Ce fut le cas des collines sur lesquelles s'élèvent les ex-centres extra-coutumiers du Belge, de Ngagara, du Buyenzi. Or l'ordonnance du 1 juillet 1885 et l'édit du 10 août 1961 consacrent le respect des droits coutumiers : ceux qui détiennent des terres de droit coutumier ne peuvent en être privés que pour cause d'utilité publique c'est-à-dire par expropriation et moyennant une juste indemnisation.

La condition d'utilité publique était remplie, car ces expropriations étaient effectuées pour réaliser le développement de la ville et surtout pour procurer aux indigènes déjà dangereusement groupés aux portes des quartiers européens un endroit où ils pouvaient construire leurs habitations.

---

(1) SURWUMWE C. "Histoire du Camp Belge de Bujumbura".

Aux termes de l'article 4 du décret du 24 juillet 1956, la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique comprend la décision ordonnant le dépôt du pojet, l'avis du comité consultatif et l'ordonnance d'expropriation.

Néanmoins la procédure qui fut la plus utilisée pour réaliser la libération des terres de Bujumbura est non pas celle de l'expropriation pour utilité publique telle que prévue par le décret du 24/7/56, mais le rachat des droits des indigènes. Ce procédé de domanialisation est organisé par le décret du 31 mai 1934 et se résume comme suit :

Les terres destinées à la domanialisation faisaient l'objet d'une enquête dont l'ouverture n'était décidée que par le résident du Burundi. Cette enquête avait pour but de constater la vacance des terres à domanialiser ainsi que la nature et l'étendue des droits que les indigènes pouvaient exercer sur ces terres.

L'administrateur territorial, un fonctionnaire ou un agent du service territorial désigné par le résident était ensuite chargé d'effectuer l'enquête. Un jour, l'autorité désignée se rendait sur les lieux, convoquait les chefs, les notables et tous les indigènes intéressés. Avec ceux-ci, elle parcourait le terrain visé par la domanialisation dans le but de se rendre compte de sa situation et de son étendue. Il procédait également à des interrogatoires afin de recueillir les revendications éventuelles des personnes intéressées et les informations utiles.

L'enquête terminée, il était dressé un procès-verbal qui contenait à peine de nullité la mention de toutes ces opérations et une série d'autres points tels que les droits des indigènes dont le rachat était proposé, les endroits qui leur étaient réservés sur les terrains en cause.
L'agent chargé de l'enquête faisait aux personnes présentes lecture des résultats.

Dans le délai d'un mois, l'auteur de l'enquête devait transmettre deux copies certifiées conformes du procès-verbal au résident qui pouvait corriger directement le rapport, faire reprendre ou mener lui-même l'enquête.

Si le procès-verbal était approuvé, il était transmis à un magistrat du Parquet qui donnait son avis. En cas d'accord des deux autorités, le résident, après avoir revêtu le procès-verbal d'un visa d'approbation, en envoyait un exemplaire au gouverneur du Ruanda-Urundi et un autre à l'administrateur territorial. En cas de désaccord persistant, le dossier était transmis au gouverneur qui tranchait le conflit soit immédiatement sur pièces, soit après une nouvelle enquête menée par une autorité territoriale qu'il désignait ou par lui-même. La prise de la décision requérait néanmoins l'avis favorable du procureur du roi.

Dès la réception du procès-verbal portant l'accord de l'autorité administrative et du magistrat du parquet, l'administrateur territorial convoquait les indigènes intéressés, renouvelait la proclamation des résultats de l'enquête et leur signalait la possibilité de formuler, pendant deux ans, leurs plaintes au magistrat du Parquet ou à l'autorité territoriale tenue de les transmettre à son tour au magistrat.

Passé ce délai, le procès-verbal devenait définitif et ne pouvait plus être attaqué. Un contrat de cession était ensuite conclu entre les indigènes intéressés et le gouvernement, les indemnités étaient versées et les terres devenaient domaniales. (1)

C'est de cette manière qu'ont été domanialisées les terres des ex-centres extra-coutumiers de Bujumbura. Voici d'ailleurs un témoignage du responsable provincial des terres dans sa note au vice-gouverneur général, du 28/2/1951 :" Les terrains de la cité-jardin ont fait l'objet d'enquêtes de vacance effectuées en 1947. Les droits fonciers qu'y possédaient les indigènes ont été régulièrement rachetés et ces terrains sont actuellement domaniaux.

Pour le "Belge et le Buyenzi" aucune enquête de vacance n'a été effectuée ces occupations remontent loin, à une époque où les terres restaient encore vacantes autour d'Usumbura. Comme pour les villages swahilis de Rumonge, Nyanza et Shangugu, il pouvait être

---

(1) Codes et Lois du Congo Belge, 6ème édition, page 736.

prescrit une enquête de vacance. Aucun droit d'habitation ne serait ni retenu ni racheté. Seul le droit politique serait racheté pour faire passer l'assiette des centres dans les terres du domaine". (1)

La suggestion de monsieur C. Roland fut retenue. C'est ainsi que le 25 février 1954 les enquêtes de vacance des terres occupées par les centres "Belge et Buyenzi" furent menées par l'administrateur du territoire de Bujumbura, en présence de monsieur Rufuruguta, chef de la chefferie de Mushasha-centre, le sous-chef de celui-ci, Bowanga et Ramazani, respectivement chef des centres Buyenzi et Belge. Ces autorités locales dénièrent l'existence de droits privatifs exercés par les indigènes sur ces terres. Très probablement, elles estimaient que c'était sans titre que les habitants de la chefferie pratiquaient les cultures de manioc, sur ces terres, vu la distance qui séparait celles-ci des enclos de ces villageois. L'agronome de territoire, le Mwami qui s'était fait représenter par le chef Rufuruguta, le résident de l'Urundi, le substitut du procureur du roi donnèrent leur avis, conformément aux dispositions du décret du 31 mai 1934.
Comme disait plus haut le directeur provincial des terres, seuls les droits politiques furent rachetés et une somme de 34.500 francs fut versée, une partie à la caisse du pays, une autre à la chefferie. (2)

---

(1) Correspondance du département des Affaires Foncières.

(2) P.V. de l'enquête du 25 février 1954.

CHAPITRE I : Attribution des parcelles dans les ex-centres extra-coutumiers.

A. Les autorités compétentes.

1. Les autorités tutélaires.

Aux termes de l'article 15,2° de la loi du 18/10/1908 les pouvoirs de céder et de concéder des terres domaniales appartenaient au législateur.

Néanmoins le gouverneur général était compétent pour céder ou concéder à titre onéreux des terres non urbaines d'une superficie qui n'excèdait pas 500ha et des terres urbaines dont la superficie n'était pas supérieure à 10ha (article 15,2° a et b). Le 3° du même article dispose que la même autorité était déléguée pour céder ou concéder gratuitement à concurrence de 100ha des terres rurales destinées à la culture, à l'élevage ou à l'exploitation forrestière; à concurrence de 5ha si elles avaient une autre vocation.

En vertu du 4° de l'article 15 de la même loi, le gouverneur général avait également compétence, moyennant l'approbation du roi, de céder ou concéder gratuitement aux associations scientifiques, philanthropiques ou religieuses et aux établissements publics légalement reconnus, des terres urbaines à concurrence de 10ha et des terres rurales à concurrence de 200ha. Or cette loi du 18 octobre 1908, communément appelée la "Charte Coloniale" était applicable au Ruanda-Urundi en vertu de la loi du 21/8/1925, selon l'opinion des auteurs du code du Burundi. (1)

Le gouverneur général continua à exercer les prérogatives de cession et de concession des terres domaniales jusqu'en 1960, date où le Zaïre devint indépendant. A partir de ce moment il n'y eut plus ni gouverneur général, ni vice-gouverneur général , c'était le résident général, qui gouvernait le Ruanda-Urundi. Les pouvoirs du gouverneur général tant en matière administrative qu'en régime foncier, au Ruanda-Urundi, passèrent au résident général. C'était à cette dernière autorité que revenaient désormais les prérogatives de céder et de concéder des terres du domaine.

Le juge L. De Clerck et le professeur A. Verbrugghe confirment cette opinion dans leurs articles sur le régime foncier au Burundi.(2)

---

(1) Note de messieurs Bellon et Delfosse, Codes et lois du Burundi, page 9.

(2) - A.Verbrugghe :" L'enregistrement des propriétés foncières individuelles du Burundi" R.J.R.B. 1966, page 29.
- L. De Clerck :" Le régime foncier du Burundi" Extrait de la Revue Administrative et Juridique du Burundi, 1er trimestre 1971, page 10.

Sans préjudice à ces prérogatives reconnues au gouverneur général et à partir de 1960 au résident général, le représentant de l'autorité tutélaire à Bujumbura attribuait des parcelles à ceux qui demandaient de s'installer dans les centres extra-coutumiers. Mais cette dernière autorité n'accordait qu'une autorisation d'occupation qui diffère de la cession et de la concession des terres.

En effet céder un terrain signifie transférer la propriété du terrain soit en vertu d'un contrat de vente soit en vertu d'un contrat de cession gratuite. Concéder un terrain veut dire accorder un droit d'usage, de superficie ou d'emphytéose sur ce terrain. En outre, la cession et la concession de terres sont organisées par le droit écrit, l'autorisation d'occupation ne semble pas l'être. C'est ainsi que ce n'est pas le représentant de l'autorité tutélaire, mais le gouverneur général, le résident général ou le conservateur des titres fonciers qui louait, vendait, donnait en superficie des terrains des centres extra-coutumiers. Le représentant de l'autorité tutélaire accordait l'autorisation de s'installer dans les centres extra-coutumiers aux autochtones et délivrait des attestations d'établissement temporaire ou précaire aux autres africains.

C'est dans ce sens que le vice-gouverneur général, dans sa lettre à l'administrateur du territoire de Bujumbura du 1/12/1955, reconnaît au représentant de l'autorité tutélaire la compétence d'attribuer les parcelles dans les centres extra-coutumiers :" L'octroi de parcelles aux indigènes dans les centres extra-coutumiers est de la compétence du représentant de l'autorité tutélaire" (1)

2. Les autorités nationales.

Le décret du 25/12/1959 portant la création des communes provisoires assimila à celles-ci les centres extra-coutumiers. Ceux-ci furent expressément dissous par l'ordonnance du Ruanda-Urundi n°02/310 du 4/11/60 (BORU 1960, p.1945). Cette suppression des centres extra-coutumiers, qui ne portait nullement préjudice aux règlements spéciaux ayant unn autre objet que l'administration, à notre avis, substituait

---

(1) Correspondance du département des Affaires Foncières.

implicitement le bourgmestre de la commune de Bujumbura au représentant de l'autorité tutélaire. (1)

En vertu de cette substitution et en accord avec le conservateur des Titres Fonciers, cette autorité communale a distribué des parcelles dans les centres extra-coutumiers jusqu'au 31/1/1964, date à laquelle le ministre de l'Intérieur lui interdit formellement de s'occuper de l'attribution des parcelles situées dans les centres.

Nous en trouvons une confirmation dans la lettre nº1/4/70/C3/1/7 du 19/7/1962 du directeur des Affaires Foncières, délégué par le ministre de l'Agriculture et de l'Elévage, au gouverneur de Bujumbura :" Il appartient donc au bourgmestre d'attribuer les parcelles à ceux qui en feront la demande mais en se basant chaque fois sur les critères qui précèdent, les moyens financiers dont les demandeurs disposent". (2)

Mais, les faits auraient vite montré que le bourgmestre exerçait mal ces pouvoirs. Car, il se serait livré à la corruption et auraitméconnu les instructions relatives aux modalités d'octroi des parcelles. C'est du moins l'accusation portée contre lui par le directeur d'alors du département des Affaires Foncières. Car, une correspondance abondante et tendant à la polémique a été échangée entre le bougmestre et le conservateur des Titres Fonciers d'une part, entre les deux derniers et leurs autorités hiérarchiques d'autre part : entendons par là le gouverneur de la province de Bujumbura, le ministre de l'Intérieur et le ministre de l'Agriculture et de l'Elévage.

Voici l'extrait d'une des nombreuses lettres que le directeur du département des Affaires Foncières a écrites au bourgmetre :

"monsieur le bourgmestre, accentuant mes diverses correspondances relatives à l'administration des parcelles et surtout à ma lettre nº53/1214/C.3/1/7 du 14 courant, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance que j'ai déjà distribué les parcelles du lotissement Belge IV à partir de la 183ème jusqu'à la 365ème. Les contrat de

---

(1) Note des auteurs du Code du Burundi, Codes et lois du Burundi, page 99.

(2) Correspondance des Affaires Foncières.

superficie sont en cours et je vous transmets copies. Je vous avertis pour que vous ne distribuez pas à d'autres personnes comme vous en avez l'habitude. De par ailleurs, je vous fais savoir que ceux à qui vous avez distribué les parcelles du même lotissement sont tenus de construire dans les formes réglementaires et hygiéniques. Les maisons de ce lotissement doivent être au moins de 8m sur 5m pour une parcelle et 8x10 pour ceux qui en ont deux. Elles doivent en outre avoir les fondations et le toit en matériaux durables, tel est le règlement de ces parcelles que vous n'auriez pas dû distribuer vaille que vaille.
Si donc quelque personne se trouvait hors de ces points principaux, ou il devrait détruire ou il payerait des amendes et qu'on ne s'en prenne pas aux Affaires Foncières.
Je vous demande, afin d'essayer de régulariser la situation, de me transmettre sans retard la liste de vos clients avec le numéro parcellaire attribué à chacun, un esprit de collaboration s'impose, abstraction faite de tout intérêt". (1)

En la date du 24/12/1963 le directeur du département des Affaires Foncières adresse une lettre au ministre de l'Intérieur dans laquelle il dénonce violemment l'ingérence du bourgmestre dans les attributions de son département et la violation par cette autorité communale des dispositions de la loi en matière d'administration du domaine de l'Etat. (2)

Une lettre semblable avait déjà été écrite au gouverneur de la province de Bujumbura et l'intervention de celui-ci n'avait pas été efficace. Le ministre de l'Agriculture et de l'Elévage lui-même intervint en adressant au bourgmestre une lettre dont voici un extrait: "Vous ne pouvez en conséquence distribuer ces parcelles sous peine de vous exposer à des poursuites qui pourraient arriver même devant la justice, car il me revient que vous avez empêché de construire à ceux qui en ont déjà eu l'attribution, et que vous comptez les donner à qui vous voulez" (3)

---

(1) Lettre nº053/1210/C.3/1/7 du 27/11/1963, Titres fonciers.
(2) Lettre nº053/1338/C.3/7 du 24/12/1963, Titres fonciers.
(3) Lettre nº053/1176/C.3/1/7 du 8/11/1963, Titres fonciers.

Finalement, il a fallu recourir au ministre de l'intérieur pour que le bourgmestre renonce à son habitude d'octroyer des parcelles dans les ex-centres extra-coutumiers. L'intervention du ministre fut sans équivoque et ses propres termes seraient plus expressifs :" Je crois ne pas devoir m'étendre davantage sur les conséquences auxquelles ces imprudences nourries peut-être par un entêtement moral de votre part peuvent vous amener; le contenu des correspondances ci-dessus qui vous ont été remises vous en parlant assez. Toutefois je nemanquerais pas de vous souligner plus clairement encore que ce travail n'entre point dans vos attributions mais bien dans celles de la direction des Affaires Foncières. Je recommande dès lors à votre saine compréhension d'observer rigoureusement ces instructions ultimes que je vous communique et vous prie de vouloir bien croire qu'une récidive en cette matière m'obligera à proposer tout simplement votre suspension". (1)

Devant cette interdiction formelle, le bourgmestre n'a pas immédiatement désarmé et a réuni le 10/7/1964 le conseil communal pour voir l'attitude à adopter. Les membres de ce conseil ont trouvé un compromis qu'ils ont communiqué au directeur des affaires foncières en deux points :

1º Les Titres Fonciers attribuent des parcelles après l'approbation du bourgmestre qui a dans ses attributions le registre de recensement de la population de Bujumbura.

2º Les Titres Fonciers donnent des places à ceux qui en ont besoin suivant les moyens et qui remplissent les conditions et cela sans distinction; après une enquête faite par le bourgmestre qui approuve que l'ayant droit jouit d'une bonne conduite au sens social et paie les impôts et taxes communales".

Remarquons cependant que l'alinéa 2 de l'article 1 d' l'édit du Mwami du 10/8/1961 prévoit la faculté pour le gouvernement de déléguer ses pouvoirs en matière de cession et de concession des terres du domaine aux communes autrement dit aux bourgmestres et conseillers communaux, à concurrence de 4ha pour une nouvelle

---

(1) Lettre nº090/17 du 13/1/1964 des Titres fonciers.

installation, de 1 ha pour une extension. A notre connaissance, aucune délégation en ce sens n'a été effectivement faite.

Donc les pouvoirs de céder et de concéder des terres domaniales appartiennent à d'autres autorités que les autorités communales.

Pour exercer ces prérogatives l'édit du Mwami du 10/8/1961, qui reprend presque textuellement le décret du 11/7/1960, substitue aux autorités tutélaires prévues par l'article 13 de la charte coloniale des autorités nationales.

C'est ainsi que l'article Ier de cet édit attribue expressément les pouvoirs de cession et de concession de terres, jadis reconnus au résident général, au gouvernement du Burundi, autrement dit au ministre qui a la gestion du domaine dans ses attributions.

D'après l'article 4 du même édit ce ministre était le ministre de l'Economie. Actuellement c'est le ministre de l'Agriculture et de l'Elévage qui s'occupe de la gestion des terres domaniales.

L'article 4, lui, consacre la création d'une administration du domaine dont le personnel était désigné par le Mwami et par le ministre de l'Economie, ces mêmes personnalités devant en déterminer les attributions.

Cette administration est le département des Affaires Foncières. Ici également il faudra remplacer les termes "Mwami et ministre de l'Economie" par le "Président de la République" et le "ministre de l'Agriculture et de l'Elévage". Sous la haute autorité de ce ministre, le directeur des Affaires Foncières, conformément à l'alinéa 4 de l'article 1 de l'arrêté ministériel du 25/2/1943, exerce les pouvoirs de céder et de concéder des terres domaniales. Il peut vendre, louer, donner en superficie des terrains à l'intérieur du pays, dans la capitale et notamment dans les ex-centres extra-coutumiers : Nyakabiga, Rohero II, Ngagara, Mubwiza, Buyenzi,.....

Cependant les limitations relatives à la superficie maximum attribuable par les différentes autorités précitées sont prévues par l'article 15 de la loi du 18/10/1908. Car, bien que certaines dispositions de cette loi, qui n'a jamais été expressément

abrogée, soient tombées en désuétude ou remplacées par des dispositions émanant de l'autorité nationale, après notre accession à l'Indépendance, l'article 15 reste d'application, la plupart de ses dispositions ne trouvant pas d'équivalent dans la législation postérieure à la charte coloniale.
C'est en effet l'article 1 de la loi du 29/6/1962 qui consacre l'applicabilité des actes législatifs et réglementaires émanant de l'autorité tutélaire qui ne sont pas contraires à la constitution du Burundi et qui n'ont pas été expressément abrogés ou remplacés par une loi du Burundi ou par un règlement pris par l'organe compétent du pouvoir exécutif du Burundi.

Donc les restrictions faites aux prérogatives du gouverneur général en matière de cession et de concession des terres domaniales s'imposent actuellement au ministre de l'Agriculture et de l'Elévage. C'est avec l'approbation du législateur que le ministre peut céder ou concéder gratuitement à des associations scientifiques, philanthropiques, religieuses et aux établissements publics des terres, à concurrence de 200 ha. pour les terres situées hors des circonscriptions urbaines.

Ces cessions ou concessions feront donc objet d'un décret-loi, étant exigée l'approbation du législateur. Le ministre n'a le droit de vendre ou de louer les terres du domaine qu'à concurrence de 10 ha dans la circonscription urbaine et de 500 ha pour les terres rurales.

Quant au directeur du département des Affaires Foncières ses pouvoirs de céder et de concéder des terres du domaine se limitent à sa circonscription et à une superficie de deux hectares. La limitation relative à la circonscription est pour le moment sans effet, parce que le Burundi ne connaît qu'une seule circonscription foncière. Le conservateur des Titres Fonciers peut donc exercer les pouvoirs de louer et de vendre les terres domaniales sur tout le territoire du Burundi mais à concurrence de 2 ha.(Arrêté ministériel du 25/2/1943, article 1, alinéa 4) (1)

---

(1) Codes et lois du Burundi, page 954.

Donc les non autochtones n'étant pas en principe autorisés à habiter dans les centres extra-coutumiers, il ne pourra leur y être cédé ou concédé de parcelles.

Néanmoins un article 17 bis a été ajouté aux décrets coordonnés sur les centres extra-coutumiers, article qui admettait dans ces centres des personnes de race européenne qui poursuivraient à l'égard de l'indigène un objectif désintéressé et qui meneraient des activités ne visant que le progrès moral, spirituel ou social de la population autochtone et autorisées par le résident du Burundi.(1) Cet article vise sans doute les personnes qui effectuaient des oeuvres philanthropiques et sociales, comme les missionnaires.

En outre, selon le compte-rendu du conseil général du Ruanda-Urundi, session générale de 1958, documents I-B bis, page 4, il était envisagé la possibilité d'installation des non-indigènes dans ces centres extra-coutumiers, bien qu'à des conditions assez strictes:

" 1) Seules des concessions seront autorisées (droit de superficie)

2) L'avis du conseil de centre ou de cité sera demandé dans chaque cas.

3) La préférence sera donnée en ce qui concerne les non indigènes:

a) aux activités dont le caractère de service est prépondérant (succursales de banques, bureau de la caisse d'épargne, pharmacie);

b) aux activités à caractère commercial prononcé (commerce de gros, stations services, etc...) c'est-à-dire des activités qui requièrent soit des compétences spéciales, soit des capitaux qui ne peuvent encore se trouver d'une manière généralisée parmi l'élite de la population congolaise (Burundaise)

4) La proportion de 1/3 non indigènes et 2/3 indigènes sera respectée momentanément.

Des instructions administratives interviendront pour spécifier la procédure à suivre pour obtenir ces concessions dès que

---

(1) Compte-rendu de la 2è session ordinaire du conseil du gouvernement du Ruanda-Urundi, 1958 p.1.

les quartiers commerciaux auront été créés et délimités".

Donc malgré les précautions prises par l'autorité tutélaire en vue d'empêcher l'installation des non autochtones et surtout des européens dans les ex-centres extra-coutumiers, un certain nombre de ceux-ci a pu bénéficier de parcelles dans ces centres. Les missionnaires y ont obtenu des concessions pour construire des églises et des écoles; certaines sociétés et commerçants se sont aussi vus louer des parcelles sur lesquelles ils ont construit des maisons pour leur personnel indigène.

Nous connaissons au moins les parcelles de Ngagara et de l'ex-Belge I louées aux sociétés C.F.L. et ESTAF et à la banque belgo-africaine en vertu des contrats de location nº4157, 4378 et 4779. (Lettre du chef de service des titres fonciers au directeur de l'office des centres extra-coutumiers à Bujumbura déjà mentionnée). Quelques commerçants de race européenne et asiatique avaient pu aussi s'y établir pour y exercer le commerce. Mais ils ne pouvaient pas être nombreux. Dans le but de promouvoir le commerce des autochtones, l'autorité tutélaire redoutait la concurrence de ces grands commerçants qui pouvaient facilement couler les petits commerçants autochtones. (1)

La lettre nº236/T.R. du 5/2/1948 de l'administrateur de territoire au gouverneur du Ruanda-Urundi nous fournit des renseignements à ce sujet. Elle porte une liste des parcelles du Belge effectivement mises à la disposition des particuliers ou des sociétés pour la construction d'habitations destinées à loger leurs travailleurs ou auxiliaires indigènes.

"1ère avenue nº 12 : M. Benatar, commerçant à Usumbura
3ème avenue nº 3 : Stavracoglou, commerçant à Usumbura
4ème avenue nº 1 : Interfina
4ème avenue nº 3 : Interfina
4ème avenue nº 6 : ESTAF
4ème avenue nº 8 : ESTAF
4ème avenue nº 10 : ESTAF

---

(1) Compte-rendu de la 2ème session ordinaire du conseil du gouvernement du Ruanda-Urundi, 1958, p.3.

B. Les bénéficiaires de l'attribution des parcelles.

1. Avant l'Indépendance.

Le texte de base en la matière semble être l'article 17 des décrets du 23/11/1931, du 6 et du 22/6/1934 sur l'organisation administrative des centres extra-coutumiers **coordonnés** par l'Arrêté royal du 6/7/1934. Cet article traite de l'installation des habitants dans les ex-centres extra-coutumiers.

Selon les dispositions de cet article seules les personnes de race non européenne pouvaient être admises à s'installer dans les ex-centres extra-coutumiers. Même parmi les personnes de race non européenne, seuls les **indi**gènes du Congo pouvaient s'établir dans ces centres à titre précaire, provisoire ou définitif; les non autochtones ne pouvaient y demeurer qu'à titre précaire et cela du consentement du représentant de l'autorité tutélaire et l'avis du chef de centre étant pris.
Aux termes de cet article "aucune personne de race européenne n'est admise à y résider, à fortiori à s'y établir". (1)

Les indigènes autres que les autochtones du Congo, même pour s'y établir à titre précaire, car ils n'avaient que ce droit, devaient se munir d'une autorisation écrite prouvant le consentement du représentant de l'autorité tutélaire. Bien entendu les Burundais et les Rwandais étaient assimilés aux Congolais. Cette opinion est contenue dans les Novelles " A la différence des indigènes du Congo qui, en principe, ont le droit de s'établir dans les centres et n'en peuvent être repoussés qu'en raison de l'opposition du représentant de l'autorité tutélaire, la situation est inversée pour les personnes non européennes quelles qu'elles soient, étrangères à la colonie. En principe, elles n'ont pas le droit de s'y établir : elles ne le peuvent que moyennant autorisation expresse, autorisation qui doit être obtenue préalablement à l'entrée dans ce centre". (2)

---

(1) Les Novelles T.III.,commentaire des décrets coordonnés, p.510.
(2) Les Novelles T.III.,commentaire des décrets coordonnés,p.511.

4ème avenue nº 11 : M. Simon, Gouverneur du Ruanda-Urundi
4ème avenue nº 12 : ESTAF
4ème avenue nº 14 : ESTAF
4ème avenue nº 28 : Compagnie du Kivu
6ème avenue nº 16 : M. Chaubert
6ème avenue nº 33 : M. Visakis, tailleur à Usumbura
6ème avenue nº 43 : M. Pierre, entrepreneur à Usumbura. "

Les parcelles non numérotées marquées B.C.B. sur le plan sont mises à la disposition de la banque du Congo-Belge. Les parcelles non numérotées marquées C.F.L. sont mises à la disposition de la compagnie des chemins de fer des grands lacs africains. Les parcelles non numérotées marquées E sur le plan sont mises à la disposition de la S.A. (société par actions) ESTAF. Les parcelles non numérotées marquées S sur le plan sont mises à la disposition de la S.A. S.E.D.E.C".(1)
La lettre précise cependant qu'aucune parcelle du village des swahilis n'a été mise à la disposition de sociétés ou de particuliers étrangers.

Des indigènes autres que les autochtones doivent avoir pu eux aussi obtenir des parcelles dans les ex-centres extra-coutumiers. Nous avons vu dans l'historique que parmi les indigènes qui s'étaient groupés dès le début autour des quartiers européens étaient des africains originaires de la côte orientale de l'Afrique et notamment des Tanzaniens. Ce sont les ancêtres des swahilis du Buyenzi.

D'ailleurs l'article 18 des décrets coordonnés sur les centres extra-coutumiers reconnaît la qualité d'habitants de ces centres aux personnes non européennes qui y étaient installées le jour de leur création :" Les personnes de race non européenne qui sont établies dans les limites du centre le jour de sa création, constituent sa population". (2)
Nous pouvons même croire que des indigènes autres que des Congolais des Burundais et des Rwandais ont été admis à s'établir dans les

---

(1) Correspondance du département des Affaires Foncières.
(2) Codes et lois du Congo-Belge, 6ème édition, page 787

ex-centres extra-coutumiers, puisque nous trouvons à l'heure actuelle des Sénégalais, des Maliens dans ces centres, surtout au Mubwiza.

Néanmoins la grande majorité de la population des ex-centres extra-coutumiers était autochtone. Pour en être convaincu, il suffirait de considérer la législation sur l'établissement des personnes dans ces centres. La matière est contenue dans l'article 17 des décrets coordonnés sur les centres extra-coutumiers. Cet article, en résumé, refuse aux personnes de race européenne le droit de résider dans les centres extra-coutumiers, ne reconnaît aux indigènes autres que les autochtones le droit de s'y établir qu'à titre précaire et jamais à titre définitif. Seuls les Congolais et, par assimilation, les Rwandais et les Burundais avaient la faculté de s'y installer à titre définitif. Ensuite, si nous regardons la composition de la population de ces centres, nous trouvons qu'elle est presque dans sa totalité zaïroise, rwandaise et burundaise.

2. A partir de 1962.

Sous la tutelle, l'autorité tutélaire, pour des raisons d'hygiène, de prudence ou de dignité, avait toujours eu le souci d'éviter aux européens le contact avec les non européens et spécialement avec les Africains. C'est ainsi que cette autorité avait tenu à créer, loin des quartiers européens, des cités, appelées centres extra-coutumiers destinées à contenir les indigènes.

Pour les mêmes raisons il était normal que l'administration tutélaire tienne les européens à l'écart des cités indigènes. Une telle politique de ségrégation, contraire à la déclaration universelle des droits de l'homme, ne pouvait plus en principe continuer à être pratiquée par les autorités nationales.

Après l'Indépendance, il n'existe plus de quartiers européens, de quartiers asiatiques, ni de quartiers africains. Les anciens quartiers européens sont maintenant occupés par des Africains, les quartiers asiatiques contiennent actuellement des Africains. En principe, il n'est pas interdit aux européens et aux asiatiques d'habiter les anciens quartiers africains, c'est-à-dire les ex-centres extra-coutumiers.

Théoriquement le directeur des affaires foncières peut attribuer aux personnes de race européenne ou asiatique des parcelles dans les ex-centres extra-coutumiers.

Nous sommes néanmoins surpris de constater qu'il n'y ait pratiquement pas d'européens ni d'asiatiques au Mubwiza, Buyenzi, Ngagara, Nyakabiga,....etc. Sans doute que les intéressés gardent des vestiges de la ségrégation raciale et sociale pratiquée jadis par l'autorité tutélaire qui les empêchent de cotoyer les Africains. Aussi ne demandent-ils pas des parcelles dans ces centres. Comme nous l'avons dit dans l'historique, deux lotissements ont été ouverts ou étendus après l'Indépendance : Nyakabiga et Rohero II. A Nyakabiga des Burundais et quelques Zaïrois y ont seuls bénéficié de l'attribution de parcelles. Au Rohero II, les parcelles ont été attribuées à des Burundais justifiant d'un revenu suffisamment élevé pour construire des maisons du type de celles de Rohero I, et à quelques Sénégalais.

En dépit de la discrimination qui se pratiquait avant l'Indépendance dans l'attribution des parcelles les centres extra-coutumiers furent vite comblés.
Un tableau indiquant le nombre de parcelles déjà distribuées, classées suivant le nombre de familles et de personnes qui les occupent nous donne la situation en 1958.

Belge I.

83	parcelles occupées par 1 famille groupant	521	personnes
121	parcelles occupées par 2 familles groupant	352	personnes
117	parcelles occupées par 3 familles groupant	1651	personnes
105	parcelles occupées par 4 familles groupant	1160	personnes
102	parcelles occupées par 5 familles groupant	1430	personnes
71	parcelles occupées par 6 familles groupant	832	personnes
75	parcelles occupées par 7 familles groupant	1006	personnes
35	parcelles occupées par 8 familles groupant	510	personnes
21	parcelles occupées par 9 familles groupant	211	personnes
13	parcelles occupées par 10 familles groupant	146	personnes
6	parcelles occupées par 11 familles groupant	94	personnes
2	parcelles occupées par 12 familles groupant	32	personnes
755		8965	personnes

NGAGARA.

2.218 parcelles occupées par 1 famille groupant 8.431 personnes.

BUYENZI.

431	parcelles occupées par 1 famille groupant	2.003 personnes.
426	parcelles occupées par 2 familles groupant	2.661 personnes.
279	parcelles occupées par 3 familles groupant	2.201 personnes.
185	parcelles occupées par 4 familles groupant	1.924 personnes.
111	parcelles occupées par 5 familles groupant	1.236 personnes.
49	parcelles occupées par 6 familles groupant	817 personnes.
12	parcelles occupées par 7 familles groupant	101 personnes.
7	parcelles occupées par 8 familles groupant	68 personnes.
3	parcelles occupées par 9 familles groupant	35 personnes.
1	parcelle occupée par 10 familles groupant	17 personnes.
11.504		11.063

KAMENGE.

1.123	parcelles occupées par 1 famille groupant	4.590 personnes.
183	parcelles occupées par 2 familles groupant	1.127 personnes.
48	parcelles occupées par 3 familles groupant	541 personnes.
37	parcelles occupées par 4 familles groupant	398 personnes.
17	parcelles occupées par 5 familles groupant	147 personnes.
1.407		6.803

Ce tableau est tiré du rapport annuel des centres extra-coutumiers de l'année 1958. Il ne précise pas que ces personnes déjà installées étaient uniquement des indigènes, cela est sûr pourtant. En effet le rapport annuel mentionne que ces personnes qu'on établissait dans les centres extra-coutumiers étaient des personnes venues à la ville en quête de travail.

Note : Le mot famille n'a pas ici son sens habituel. Il signifie l'ensemble des personnes qui logent régulièrement dans une maison.

Or ceux-ci étaient généralement des Congolais (actuellement Zaïrois), des Rwandais, des Burundais et un nombre négligeable d'africains venus de la côte orientale de l'Afrique.

Vous constaterez que les parcelles de Ngagara ont plus vite été mises en valeur, mais que celles du Belge ont été moins rapidement occupées. La raison en est que ces Africains auxquels on attribuait des parcelles dans les centres extra-coutumiers n'avaient pas les moyens financiers nécessaires pour se construire immédiatement des habitations décentes, voire en matériaux durables, car l'autorité tutélaire l'exigeait pour certains quartiers, comme Nyakabiga et Rohero II.

Si la mise en valeur des parcelles à Ngagara a été plus rapide, c'était grâce au concours de l'office des cités africaines qui construisait les maisons, puis vendait ou louait celles-ci aux travailleurs. Aussi d'autres offices ont-ils été créés pour venir en aide aux habitants des centres.

x x

x

CHAPITRE II: LES DIFFERENTS OFFICES

A. CREATION ET OBJET DES OFFICES.

1. Le "Fonds du Roi" et le "Fonds d'Avance".

a) Le "Fonds du Roi".

Le "Fonds du Roi" fut créé par l'arrêté royal du 18 octobre 1955. Aux termes de l'article 1 de cet arrêté, le "Fonds du Roi" était une institution philanthropique dotée de la personnalité civile et ayant son siège à Léopoldville (actuellement Kinshasa).

Son caractère philanthropique tenait dans le fait qu'il avait pour idéal de contribuer par des libéralités à l'amélioration de l'habitat des autochtones du Congo (actuellement Zaïre) et du Ruanda-Urundi appartenant tant au milieu coutumier qu'au milieu extra-coutumier (alinéa 1 de l'article 2 de l'arrêté royal du 18/10/1955).(1)

Il est vrai que ce fonds a profité aussi aux habitants des milieux coutumiers puisque vous trouverez, dans les campagnes du Burundi, des agriculteurs et des éleveurs qui ont des maisons en matériaux durables construites avec l'aide du "Fonds du Roi".

L'octroi du "Fonds du Roi" consistait précisément à venir en aide aux Congolais (Zaïrois), aux Rwandais et aux Burundais désireux de construire ou d'acheter une maison, mais qui ne disposaient pas de l'argent nécessaire pour réaliser leurs rêves. Tous les africains étaient d'ailleurs dans cette situation, les travailleurs y compris.

Les alinéas 3 et 4 de l'article 2 disposent que les critères de désignation des bénéficiaires du "Fonds du Roi", le mode de calcul et les limites des libéralités seront déterminés par le gouverneur général après avoir pris les avis du gouverneur du Ruanda-Urundi, des gouverneurs de province et des comités consultatifs.

---

(1) A.R. du 18/10/1955 créant le "fonds du Roi" B.O.C.B. 1955, p.1551

C'est ainsi que les conditions d'octroi de ces libéralités étaient les suivantes :

1. être originaire du Congo-Belge ou du Ruanda-Urundi
2. avoir un salaire mensuel inférieur à 4.000Frs.
3. avoir des enfants à charge
4. ne pas être polygame
5. destiner la valeur reçue à l'amélioration de l'habitat et non à un commerce quelconque
6. avoir déjà fait des fondations en matériaux durables.

Vous constaterez, après analyse de ces conditions, que le fonds du Roi était destiné à promouvoir l'habitat des autochtones à faibles revenus tout en exigeant d'eux un certain effort, car le bénéficiaire devait avoir déjà entrepris des fondations en matériaux durables.

En outre l'autorité tutélaire n'a pas manqué à profiter de cet octroi de libéralités pour décourager de nouveau la polygamie qu'elle venait d'interdire formellement par le décret du 5/7/1948 rendu exécutoire au Burundi par l'ordonnance du Ruanda-Urundi nº 21/130 du 5/9/1949.

Ces libéralités étaient classées en quatre catégories:

1. La libéralité de 5.000Frs appelée A. Elle était accordée à l'autochtone qui avait une maison en cours de construction.
2. La libéralité de 3.000Frs du nom de libéralité B. Celle-ci était octroyée pour achèvement d'une maison déjà construite.
3. La libéralité de 8.000Frs dénommée libéralité C. était faite en cas d'achat d'une maison.
4. La libéralité de 25% du coût des travaux prévus pour l'amélioration ou l'agrandissement de la maison était appelée la libéralité D.

Un tableau vous donnerait peut-être plus d'éclaircissement.

Libéralités	Affectations	Valeurs
A	Maison en construction	5.000Frs.
B	Achèvement d'une maison en construction	3.000Frs.
C	Achat d'une maison	8.000Frs.
D	Agrandissement ou amélioration d'une maison.	25% du coût de l'amélioration ou de l'agrandissement de la maison

Les critères de désignation des bénéficiaires du"Fonds du Roi"et les limites de son application ont fait objet des ordonnances nº221/129 du 24/5/1958 et 221/34 du 24/10/1958 du vice-gouverneur général, gouverneur du Ruanda-Urundi.(1)

Les articles suivants décrivent les ressources et le fonctionnement de cet office, mais leur analyse nous ferait sortir du sujet de notre mémoire. Grâce à la consistance de ces ressources et au sérieux de la gestion de cet office, beaucoup d'autochtones purent bénéficier des libéralités du "Fonds du Roi". Voici d'ailleurs un tableau donnant l'état des libéralités accordées au cours de deux années choisies au hasard.

Année	Nombre de demandes reçues	Suites favorables	Refus	Litiges
1958	106	50	41	15
1960	136	76	45	15
Total	242	126	86	30

(1) Rapport annuel des C.E.C., 1958, p.20.

Il ressort de ce tableau qu'en 1960, il y eut plus de demandes d'octroi de libéralités, mais aussi un peu plus de suites favorables qu'en 1958, plus de la moitié des demandes reçues étant satisfaites. Les 76 demandes qui ont été acceptées avait une valeur de 523.000Frs.

Nous constatons par ailleurs, pour les deux années, un chiffre important de refus. Les motifs de ces refus étaient généralement l'absence d'enfants à charge du candidat aux libéralités, la destination des libéralités au commerce, le manque de solidité des fondations.

En 1960, l'office dénommé le "Fonds du Roi" fut supprimé par l'arrêté royal du 20/6/1960 dont voici les dispositions :
" L'arrêté royal du 18/10/55 créant pour le Congo-Belge et le Ruanda-Urundi, sous le nom de "Fonds du Roi" une institution philanthropique, est abrogé". (1)

b) Le Fonds d'Avance.

Comme le "Fonds du Roi", le "Fonds d'Avance" a contribué à promouvoir l'habitat des occupants des centres extra-coutumiers.

A la différence du premier, pourtant, le "Fonds d'Avance" n'était pas une libéralité, mais un prêt consenti par le gouvernement du Ruanda-Urundi aux centres extra-coutumiers en vue de les épauler dans leur lourde tâche de fournir un logis à leurs habitants.

Je n'ai pas pu trouver un specimen du contrat de prêt conclu entre le gouvernement du Ruanda-Urundi et les centres extra-coutumiers pour pouvoir en étudier les clauses, je me contenterai d'examiner certaines de celui conclu entre les centres extra-coutumiers et les bénéficiaires de prêts.

C'est en vertu de l'ordonnance nº24/A.I.M.O. du 17/3/1947 autorisant aux centres extra-coutumiers et aux cités indigènes d'accorder des prêts à leurs habitants que les chefs des centres et le

---

(1) A.R. du 20/6/1960 B.O.R.U. 1960 p. 1537.

représentant de l'autorité tutélaire faisaient passer aux emprunteurs un contrat de prêt qu'ils signaient d'ailleurs conjointement. (1)

En vertu de l'article 1 du contrat de prêt, le prêt était consenti soit pour la construction, soit pour l'aménagement, soit pour l'achat d'une maison. D'après ce même article la propriété de la maison à construire, à acheter ou à aménager était transférée par ce contrat au prêteur, c'est-à-dire au centre extra-coutumier jusqu'au paiement de la dernière mensualité, et les risques de la chose dès la date du contrat de prêt étaient assumés par l'emprunteur.

Néanmoins ce droit de propriété portait sur la maison et non sur le terrain, et n'était pas enregistrée comme le prévoit l'article 36 livre II. du Code civil du Burundi.

Aux termes de l'article 2 du même contrat de prêt, le bénéficiaire du fonds s'engageait en indivisibilité avec ses héritiers dont il se portait fort, à rembourser la somme d'argent acquise en autant de mensualités, son employeur étant autorisé à prélever sur sa rémunération la mensualité prévue et à la payer directement au centre extra-coutumier. La moitié de chaque mensualité convenue à l'article 2, dispose l'article 3, constituait la garantie de la bonne exécution du contrat par l'emprunteur, notamment au sujet de l'usage, qu'il ferait du montant du prêt. Cette garantie devait être imputée au remboursement dans le cas où l'emprunteur s'acquittait de toutes les mensualités fixées. Au cas où l'emprunteur quittait le service de l'employeur autorisé par le contrat de prêt à effectuer les prélèvements sur salaire, il était obligé de verser immédiatement au centre extra-coutumier une somme égale au montant de la garantie pour garantie supplémentaire. A partir de ce moment on modifiait le taux des mensualités en conséquence.

---

(1) Ordonnance nº 18/AIMO du 10/1/1947, p. 1251.
Codes et lois du Congo-Belge, 1ère édition bilingue 1954, page 1 à 51.

Les autres articles que porte ce spécimen de contrat de prêt continuent à préciser les modalités d'exécution du contrat de prêt, mais nous ne pouvons pas nous y étendre sous peine de nous trouver en dehors du sujet de notre travail. (1)

Malgré la rigueur de ces modalités d'exécution du contrat, certains prêts ont été consentis aux autochtones, surtout aux habitants de Nyakabiga. Un tableau des prêts accordés pendant une dizaine d'années serait peut-être plus parlant :

Année	Constructions	Achats	Aménage-ments	Achats	Nombre de prêts	Total
1949	2	-	-	-	2	250.000
1957	5	1	4	4	14	570.000
					10	462.000
1958	8	2	12	7	29	1.224.300
1960	37	9	2	-	48	3.004.600
	52	12	18	11	103	5.510.900

Des observations se dégagent de ce tableau. En 1949, très peu de prêts furent accordés, c'était normal parce que c'était le début de l'expérience. En 1957, l'action du "Fonds d'Avance" n'a pas été marquante à défaut de capitaux; mais 10 prêts avaient été consentis et n'étaient pas encore versés aux bénéficiaires pour un montant de 462.000Frs.

L'importance de prêts allait en augmentant et pour s'en rendre compte, il suffirait de regarder la progression des montants annuels de ces prêts.

---

(1) Specimen de contrats de prêt trouvé au ministère des Affaires Sociales du Burundi.

2. L'O.C.A. et l'O.C.E.C. D'USUMBURA.

a) L'Office des centres extra-coutumiers d'Usumbura.

Le "Fonds du Roi" et le "Fonds d'Avance", comme nous l'avons vu, ont beaucoup contribué à l'embellissement et au développement des centres extra-coutumiers de Bujumbura, mais "l'office des centres extra-coutumiers d'Usumbura" a fait davantage. Son action dans l'aménagement des centres extra-coutumiers et dans l'amélioration du logement des habitants de ces centres a été sans égal. C'est par le décret du 7 juin 1949 que le Prince Charles, Régent du Royaume de Belgique, créa l'office des centres extra-coutumiers et des cités indigènes. (1)

L'article 1, alinéa 1 de ce décret dispose qu'il était institué un office du centre extra-coutumier et de la cité indigène dans chaque agglomération mise à la disposition de la population non européenne et désignée par le ministre des colonies, sur proposition du gouverneur général, au Congo Belge, et du vice-gouverneur général, au Ruanda-Urundi.

L'alinéa 2 du même article détermine l'objet de l'office. Dans son ressort, l'office pouvait construire, acquérir, aménager, gérer et disposer des habitations et des autres bâtiments à l'usage des habitants du centre. En vue de réaliser cet objectif, il pouvait également, sur demande des autorités, entreprendre des travaux publics et gérer des services publics. Cette disposition est contenue dans l'article 1 alinéa 3 du décret du 7/6/1949.

L'article 3 du même décret accorde à l'office une attribution importante en lui transférant la propriété des terrains qui dans son ressort appartenaient au Congo Belge ou au Ruanda-Urundi et celles des terrains et constructions que la colonie ou le Ruanda-Urundi s'était attribués dans le but de réaliser l'objectif de l'office.

---

(1) Décret du 7/6/1949 créant les offices des centres extra-coutumiers ou de cités indigènes, B.O.C.B. 1949, p.1249.

En vertu de l'article 2 du décret du 7 juin 1949, chaque office ainsi institué est un établissement public doté de la personnalité civile, qui a son siège dans son ressort et qui est administré par un comité de gestion. Les attributions, la composition et le fonctionnement du comité de gestion seraient fixés par le gouverneur général ou par le vice-gouverneur général, s'il s'agissait d'un office du Ruanda-Urundi.

Le vice-gouverneur-général s'est acquitté de ce devoir par l'ordonnance nº 21/98 du 22/9/1950.

Les autres artides du décret précité traitent des ressources, de l'administration et de la gestion de l'office, mais les mêmes raisons que celles invoquées plus haut nous empêchent de nous y attarder.

En plus, ce décret du 7 juin 1949 a un caractère très général, car il crée et organise tous les offices de centres extra-coutumiers tant zaïrois que rwandais et burundais. L'office des centres extra-coutumiers d'Usumbura prit naissance par l'arrêté ministériel du 28/7/1950 (B.O.C.B. 1950, p.943), dont l'article unique dispose: " il est institué à Bujumbura un office de centre extra-coutumier".

Sans doute l'administration, le fonctionnement et la gestion de l'office des centres extra-coutumiers d'Usumbura étaient conformes aux dispositions du décret du 7/6/1949, puisqu'il n'était qu'un des offices que devait régir le décret à caractère général. Ainsi créé et organisé l'office des centres extra-coutumiers d'Usumbura a fait ses preuves dans l'aménagement des centres extra-coutumiers de son ressort et dans la promotion de l'habitat pendant presque une dizaine d'années. Car l'article 16 du décret du 7 mars 1959 portant la création et l'organisation de l'office des cités africaines dissout les offices institués par le décret du 7 juin 1949 et celui-là en est un.

L'existence de cet office n'est nullement hypothétique, comme on pourrait le penser. Ses bureaux étaient situés à l'endroit où se trouvent actuellement les bureaux de la mairie de Bujumbura. La décision du 7/2/1951 du commissaire remplaçant le gouverneur du

Ruanda-Urundi constitue une preuve sûre de l'existence effective de l'office. En effet cette décision portait la nomination d'un comité de gestion de l'office des centres extra-coutumiers d'Usumbura.

b) L'OFFICE DES CITES AFRICAINES (L'OCA)

Le dernier office qui fut créé pour venir en aide aux habitants des centres extra-coutumiers est l'office des cités africaines, en abrégé O.C.A. C'est par le décret du 7/3/1959 que le roi des Belges consacra la création de cet office. (1)

Aux termes de l'article 1 de ce décret, l'O.C.A. était une institution dotée de la personnalité civile et ayant la qualité d'établissement public. En vertu du dernier alinéa de cet article, les statuts de l'établissement devaient être fixés par un arrêté royal. Aux termes de l'article 2 du même décret, son champ d'action s'étendait aux agglomérations du Congo Belge et du Ruanda-Urundi déjà existantes ou à créer déterminées par un arrêté du ministre belge des colonies sur proposition du gouverneur général ou du gouverneur du territoire du Ruanda-Urundi.

L'Office des cités africaines, selon l'article 3 du décret de 1959, avait un triple but :

1.- Faire toutes les opérations en vue d'assurer, pour compte des tiers, l'aménagement des surfaces lui déterminées par les autorités compétentes, la construction et l'équipement d'habitations et d'autres bâtiments à l'usage des habitants.

2.- Assurer, à la demande des autorités, l'exécution de travaux publics, dans les limites lui déterminées et en dehors.

3.- Assurer la fabrication, l'achat et la vente de tous matériaux, pouvant accélérer et améliorer la construction d'habitations ou d'autres bâtiments à l'usage des habitants.

---

(1) Décret du 7/3/1959, B.O. p.1006

L'article 4 prévoit que le Congo-Belge et le Ruanda-Urundi mettaient à la disposition de l'office, en tout ou en partie, les terrains situés dans les limites des cités africaines et dans leurs extensions visées à l'article 2. Ne faisaient pas partie de ces terrains, selon toujours cet article, les terrains grevés de droits de tiers, terrains réservés ou à réserver par le Congo Belge ou le Ruanda-Urundi pourles céder ou les concéder à des associations philanthropiques, religieuses, scientifiques et à des établissements publics, les terrains réservés ou à réserver par le Congo ou le Ruanda-Urundi à une affectation d'intérêt général.

Les terrains grevés de droits de tiers sont les terrains qui étaient déjà vendus ou loués à des particuliers. Nous connaissons l'exemple des parcelles qui avaient été louées aux sociétés C.F.L. et ESTAF en vertu des contrats de location nºs 4157 et 4378. Les terrains à céder à des associations scientifiques, philanthropiques,.... sont concrètement ceux sur lesquels se dressent les églises et les écoles des missionnaires et les bâtiments des assistances sociales. Par terrains affectés à l'intérêt général, il faut entendre ceux sur lesquels sont construits les bureaux des services publics par exemple les bureaux du département de la main-d'oeuvre et de la zône de Ngagara au quartier 4.
Les articles suivants déterminent les ressources et la gestion de l'O.C.A. Cette étude débordant notre travail, nous ne pouvons pas nous y consacrer plus longtemps.

Toujours concernant l'objet de l'O.C.A., l'article 17 du décret précité dispose que jusqu'à une époque déterminée par le ministre des colonies, l'office des cités africaines pouvait :

1.- vendre ou louer les constructions érigées à ses frais ou acquises par lui à titre gratuit ou onéreux.
2.- Bénéficier du poduit de la cession ou de la concession de terrains à laquelle il procède pour compte du Congo Belge et du Ruanda-Urundi.

Ici il est à remarquer que l'ordonnance nº454/T.F. du 14/4/1960 du résident général attribue les pouvoirs de vente des

parcelles et des bâtiments y érigées, situés dans la cité de Ngagara, au conservateur des Titres Fonciers.

Néanmoins le décret du 7 mars 1959 et les dispositions qu'il contient régissent les cités africaines aussi bien du Congo Belge que du Ruanda-Urundi. Aussi un article 17 bis fut ajouté au décret par l'ordonnance législative du Ruanda-Urundi nº11/42 du 7 mars 1962 organisant la gestion du patrimoine de l'O.C.A. situé au Ruanda-Urundi(1)

Voici le texte de l'article:" La gestion du patrimoine qu'il possède au Ruanda-Urundi ainsi que l'exercice des pouvoirs qui lui sont reconnus par l'artide 17 pourront être confiés par ordonnance, aux conditions et suivant les modalités que celle-ci détermine, à un autre organisme public". L'ordonnance nº11/43 du 7 mars 1962 apporte ces précisions. Car aux termes de cette ordonnance, à dater du premier janvier 1962, l'office des cités africaines était déchargé de la gestion du patrimoine qu'il possédait au Ruanda-Urundi ainsi que de l'exerc des pouvoirs qui était reconnus par l'article 17 du décret du 7 mars 1959. Ces attributions revenaient désormais à l'organisme public créé à cette fin par le législateur du Burundi et dénommé "service de gestion de la cité Ngagara".

L'action de l'organisme consistait dans :

1.- la perception du produit de la location des constructions érigées aux frais de l'office des cités africaines.
2.- La perception aussi des sommes résultant de la vente des constructions érigées à son intervention.

En contre-partie, l'organisme devait assurer le paiement de tous les frais entraînés par cette gestion et notamment des frais d'entretien et des frais généraux. L'ordonnance ajoute que le gouvernement du Burundi prendra les mesures nécessaires pour assurer la réservation du solde actif de la gestion, pour faire face aux obligations

---

(1) O.L.R.U. nº 11 142 du 7/3/1962 B.O.R.U. 1962 p.213

qui résulteraient de l'attribution à son profit des réalisations effectuées à Bujumbura par l'office des cités africaines, dans l'éventualité d'une dissolution de l'office.

Entretemps avait été édicté et promulgué une loi, la loi du 16/1/1962, qui instituait et organisait le service de gestion de la cité Ngagara. Voici les dispositions de l'article premier :" Il est créé sous la dénomination " service de gestion de la cité de Ngagara " une institution dotée de la personnalité civile ayant la qualité d'établissement public". (1)

Selon l'article 2, cet établissement public a pour objet la gestion des constructions, voiries et installations situées dans les quartiers de Ngagara et Buyenzi à Bujumbura et gérées jusqu'alors par l'office des cités africaines.

L'article 3 prévoit que les mesures d'exécution de cette loi et l'organisation du service ainsi que les limites des zônes gérées par l'organisme prévues à l'article premier devaient être déterminées par un arrêté royal. Aucun arrêté royal n'est intervenu. En 1968 néanmoins, il est né un projet de décret présidentiel qui portait l'exécution de cette loi du 16 janvier 1962, mais qui n'a pas été mis en exécution. Ce décret reprenait les dispositions de la loi précitée et celles du décret du 7/3/1959 en les complétant. Il fixait l'organisation administrative de l'établissement public dénommé "service de gestion de la cité Ngagara".

L'article 4 de la loi de 1962 prévoit que la dissolution du service pouvait être prononcée par une loi, l'actif et le passif de l'office étant repris par le Royaume du Burundi(actuellement la République du Burundi).

Cette dissolution a été réalisée par le décret-loi nº1/12 du 11/3/1970, dont l'article premier dispose:" Il est procédé à la liquidation du "service de gestion de la cité Ngagara".

---

(1) Loi du 16/1/1962, B.O.B.1963.

L'article 2 et l'article 3 de ce décret-loi déterminent respectivement la composition et les pouvoirs du comité de liquidation, présidé par un délégué du ministère des Travaux Publics et de l'Equipement et dans lequel presque tous les ministères sont représentés. Parmi les pouvoirs de ce comité, il faut signaler

1.- celui de procéder à la vente, aux conditions qu'il détermine, des constructions érigées à l'intervention de l'office des cités africaines.
2.- Celui de percevoir les prix de location et de vente desdites constructions.

Dans l'exercice de ces pouvoirs l'article 4 prévoit que le comité de liquidation pourra se faire assister par un organe d'exécution, composé de un ou plusieurs liquidateurs. L'unique liquidateur se trouve être la Banque Nationale de Développement Economique. Selon l'article 6, la liquidation devait être terminée dans les dix-huit mois qui suivaient l'entrée en vigueur du décret, c'est-à-dire au plus tard au mois de septembre 1971.

Mais le décret-loi nº1/97 du 13 août 1971 y apporta une modification en prorogeant la durée de la liquidation de l'établissement: "la durée de liquidation du "service de gestion de la cité de Ngagara" prévue à l'article 6 du décret-loi nº1/12 du 11/3/1970 est prorogée de 12 mois".
A l'heure où j'écris, la liquidation de cet établissement public continue.

Trois sortes de maisons se présentent dans la cité de Ngagara :

1.- des maisons construites par le gouvernement du Burundi ou acquises à celui-ci à l'xpiration de contrats de location passés avec certaines sociétés telles que CFL, ESTAF. Ces maisons étaient occupées par les fonctionnaires de l'Etat et ce sont eux qui généralement les achètent.
2.- Des maisons construites par l'OCA et appartenant à celui-ci, mais louées à des particuliers ou au gouvernement.

Toutes ces maisons sont achetées dans la mesure du possible par ceux qui les occupaient au moment de la liquidation, sinon elles sont vendues aux personnes ayant les moyens financiers nécessaires et qui en font la demande.
L'OCA avait déjà, avant la liquidation, vendu des maisons à des particuliers, avec ou sans les terrains.
Ces maisons ne font pas objet de la liquidation.

3.- Des bâtiments qui constituaient les bureaux de la direction locale de l'office; ces bâtiments se trouvent au quartier 4 de la zône Ngagara et servent de bureaux maintenant au département de la main-d'oeuvre pour une partie et de la zône de Ngagara pour l'autre.

Ces constructions ne sont pas mises en vente. Toutes les maisons destinées à la liquidation font objet d'un contrat de vente conclu entre le directeur général et le président de la Banque Nationale de Développement Economique d'une part et les acheteurs de maisons d'autre part. Ceux-ci passent ensuite au département des Affaires Foncières pour requérir l'acte de notoriété qui est signé par le directeur de ce département. Les droits des bénéficiaires de ces ventes de maisons seront analysées dans la partie consacrée à la nature et à l'étendue des droits des habitants des ex-centres extra-coutumiers.

B. Les réalisations des offices.

1. Voirie et Communautaires.

L'Office des Centres Extra-Coutumiers d'Usumbura et l'Office des Cités Africaines ont contribué à développer la voirie, tout au moins dans les ex-centres extra-coutumiers de Bujumbura. Les toutes premières routes de Mubwiza et de Buyenzi furent tracées par des travailleurs que les sous-chefs des régions voisines de Bujumbura y envoyaient chaque mois, sur demande de l'administration tutélaire. Sans tarder, le nombre de ces travailleurs, qui n'étaient pas

rémunérés, devint insuffisant. (1)

Aussi l'Office des Centres Extra-Coutumiers d'Usumbura et, plus tard l'Office des Cités Africaines, devaient-ils s'occuper du tracé des routes, conformément aux articles 1, alinéa 3 du décret du 7 juin 1949 et 3,3° du décret du 7 mars 1959. Ces articles et alinéas disposent que les 2 Offices pouvaient, à la demande des autorités, exécuter des travaux publics.

C'est principalement par l'action de ces Offices que les ex-centres extra-coutumiers ont été dotés d'une voirie importante, bien que non asphaltée. En effet,, ne sont-ils pas à l'heure actuelle encadrées par de grandes routes et ne comprennent-ils pas à l'intérieur d'eux un nombre impressionnant de routes principales coupées par d'autres transversales. Les routes principales prennent les noms de "avenues" ou de"secteurs" selon les endroits.

Ainsi, tandis que Buyenzi, Mubwiza, Nyakabiga sont divisés en avenues, Kinama et Kamenge sont répartis en secteurs et Ngagara en quartiers. On dira pour identifier les différentes divisions locales de ces ex-centres extra-coutumiers Ière avenue, 2ème avenue, 3ème avenue pour les 3 premières cités, secteur A, secteur B....., secteur Muyinga, secteur Ngozi respectivement pour Kamenge et Kinama. On parlera de quartier I, quartier II, quartier III..... pour Ngagara.

Outre la voirie, ces Offices pouvaient construire des bâtiments communautaires qui consistaient en écoles, en centres sociaux, en centres sportifs, en foyers sociaux, en bassins de natation, en locaux de réunions,etc....

Beaucoup d'écoles ont été effectivement aménagées, car nous trouvons des écoles, du moins primaires, dans presque chaque quartier surtout à Ngagara. Les écoles servant aux enfants de Nyakabiga et de Mubwiza appartiennent en général aux missionnaires catholiques ou protestants. Un centre social, un bassin de natation, un foyer social existent réellement au nord-ouest de Mubwiza.

---

(1) Surwumwe C. "L'histoire du Camp Belge de Bujumbura", page 17.

D'après le procès-verbal de la réunion du comité d'urbanisme du 17/9/1957, plusieurs projets de construction d'écoles secondaires, de locaux des réunions et des rencontres sportives au centre et à l'extérieur de Mubwiza existaient, mais n'ont pas pu être réalisés. (1) Donc les Offices ont doté les ex-centres-coutumiers d'une voirie considérable et ont aménagé des bâtiments communautaires, mais le plus grand mérite de leur action bienfaisante est la promotion de l'habitat de la population de ces centres.

2. La promotion de l'habitat.

Le "Fonds du Roi" a permis à beaucoup d'habitants de Mubwiza et de Buyenzi de se construire, d'acheter ou d'aménager de belles maisons en matériaux durables. Grâce aux prêts du Fonds d'Avance, un nombre important d'autochtones ont pu, à partir de 1958, se construire des habitations modernes à Nyakabiga. L'Office des Centres Extra-Coutumiers d'Usumbura, pendant presque dix ans, conformément à l'article 1, alinéa 2 du décret du 7/6/1949 a construit, acquis ou aménagé des maisons au profit des habitants des ex-centres extra-coutumiers de Bujumbura. En vertu de l'article 3, 1° du décret du 7/3/1959, l'Office des Cités Africaines a construit plus de 2.500 maisons à Ngagara, qu'il a ensuite vendues ou louées aux travailleurs Zaïrois, Rwandais et Burundais. Cet Office a également, conformément à l'article 4,4° du décret précité, commandé, fabriqué et vendu des matériaux de construction aux habitants des autres centres qui le sollicitaient. C'était le cas des premiers occupants du Belge B, l'actuel Rohero II.

C'est donc grâce à l'action dynamique de ces Offices que les ex-centres extra-coutumiers de Bujumbura ont connu une rapide évolution de l'habitat.

En 1957 déjà, à l'exception de quelques annexes, les habitants avaient déjà cessé la construction en pisé. Même l'économiquement faible se construisait au moins une habitation en matériaux

---

(1) Correspondance des Titres Fonciers.

semi-durables, encore que les murs en briques adobes reposaient la plupart de fois sur des fondations en briques cuites et la charpente sur 3 ou 4 rangées de briques cuites maçonnées au mortier de ciment. Les coins, les encadrements des portes et des fenêtres étaient construites en briques cuites et ainsi la solidité de la construction était accrue.

La couverture en tôles de fûts découpés était également délaissée en faveur de la tôle ondulée de traite. Ces personnes à revenus faibles parvenaient à se procurer une maison convenable, s'il le fallait, en travaillant par tranches de constructions successives, au fur et à mesure que leurs moyens financiers le leur permettaient.

L'économiquement fort voulait des habitations réellement confortables. Il n'utilisait à la construction que les matériaux durables de bonne qualité qui étaient fabriqués sur place par des artisans fournissant un très bon travail. Dans les nouvelles constructions, la surface vitrée augmentait. Ainsi des maisons modernes presque aussi belles et aussi confortables que celles des quartiers européens et asiatiques s'élevaient chaque jour sur le sol des ex-centres extra-coutumiers. (1)

---

(1) Rapport annuel des C.E.C. d'Usumbura, page 30.

TITRE III: NATURE ET ETENDUE DES DROITS FONCIERS DANS LES EX-CENTRES EXTRA-COUTUMIERS DE BUJUMBURA.

Introduction:

Comme nous l'avons vu dans la partie de notre étude relative à la gestion des terres situées dans les ex-centres extra-coutumiers, l'attribution des parcelles dans ces centres a été successivement réalisée par plusieurs autorités.

Avant 1960, époque de la suppression des centres extra-coutumiers, c'était le représentant de l'autorité tutélaire qui en avait le monopole. A partir de cette année jusqu'en 1964, le bourgmestre de la commune de Bujumbura prit la relève et installa des africains à Kamenge, à Kinama, au Mubwiza et au Buyenzi, voire à Nyakabiga. L'autorisation par le bourgmestre d'occuper spécialement ce dernier quartier donna naissance à un conflit de compétence entre les autorités communales et le conservateur des Titres Fonciers qui, en vertu de l'article premier, alinéa 4 de l'arrêté ministériel du 25 février 1943, est le seul délégué à concéder des terres domaniales.
Nous avons déjà vu précédemment des extraits de la correspondance abondante et sévère échangée entre le bourgmestre et le conservateur des Titres Fonciers.

Aussi, à partit de 1964, conformément à l'alinéa 4 de l'article premier de l'arrêté ministériel précité, le conservateur des Titres Fonciers est-il le seul à attribuer les parcelles; c'est le cas en tout cas dans les ex-centres extra-coutumiers de Bujumbura.

L'objet des deux chapitres suivants sera de déterminer la nature et l'étendue des droits fonciers que cédaient et cèdent ainsi aux habitants des ex-centres extra-coutumiers les diverses autorités citées.

CHAPITRE I: NATURE DES DROITS FONCIERS DES HABITANTS DES EX-CENTRES EXTRA-COUTUMIERS DE BUJUMBURA.

A. Mubwiza et Buyenzi.

Au Mubwiza et au Buyenzi l'administration tutélaire, par l'intermédiaire du représentant de l'autorité tutélaire, et plus tard le bourgmestre de la commune de Bujumbura octroyèrent des parcelles à un grand nombre d'indigènes, moyennant une redevance annuelle d'un franc.

Les droits qu'accordaient ainsi le représentant de l'autorité tutélaire et le premier responsable communal sur les parcelles n'étaient que des droits d'occupation du sol. (1)

En effet, les attestations que délivraient ces autorités aux bénéficiaires de l'attribution des parcelles portaient comme entête l'expression "autorisation d'occupation". (2)

En outre "les terres grevées de droits d'occupation du sol régulièrement accordés par les autorités compétentes "que mentionne l'article 6 alinéa 2 de l'édit du Mwami du 10 août 1961 sont entre autres celles des ex-centres extra-coutumiers. C'est d'ailleurs l'opinion du Juge L. De Clerck dans son article "Le Régime Foncier du Burundi" : "Quant aux terres occupées en vertu d'une autorisation de l'autorité compétente, il s'agit des lotissements dans les anciens centres extra-coutumiers et dans les paysannats". (3)

---

(1) Les spécialistes du droit coutumier du Burundi substitueraient volontiers l'expression "droit de propriété privée" à celle de "droit d'occupation du sol" parce que celle-ci implique cette idée de précarité des droits fonciers exercés par la plupart des autochtones.
Néanmoins nous utilisons l'expression adoptée par les auteurs du Code pour éviter la confusion.

(2) Documents trouvés à la mairie de Bujumbura.

(3) "Régime Foncier du Burundi" par le Juge De Clerck, R.A.J.B.,1971 Ier trimestre p.11.

Néanmoins plus tard, les bénéficiaires de ces droits d'occupation du sol ont obtenu des droits de propriété sur les terres qu'ils occupaient, sur base d'un contrat de cession gratuite, en vertu de l'article 9 de l'édit du 10 août 1961.

Cet article prévoit la faculté pour les détenteurs des droits privatifs en vertu de la coutume ou en vertu d'une autorisation des autorités compétentes d'obtenir la propriété du droit écrit.

A partir du mois de mai 1960, quelques africains résidant aux ex-centres extra-coutumiers de Mubwiza et de Buyenzi ont exploité cette possibilité qui leur était offerte par la législation et la propriété de leurs parcelles respectives est enregistrée à leur nom au département des Affaires Foncières. Le tout premier fut Kiwaya Joseph qui conclut son contrat de cession gratuite le 15/5/1960.

Au Buyenzi, peu ont demandé la cession grauite et seules les parcelles n° 869, n° 634, n° 795 et n° 75 sont enregistrées en pleine propriété au nom de leurs anciens occupants.

Mais plus nombreux furent ceux de Mubwiza. C'est le cas des propriétaires des parcelles de la 6ème avenue n° 63, de la 2ème avenue n° 4bis et 1bis, de la 1ère avenue n° 82, des parcelles n°s 3123, 2678, 3124 et 2785. Les numéros exprimés en gros chiffres sont des numéros cadastraux.

D'autres cessions gratuites ont été faites, conformément à l'article 15,4° de la loi du 18/10/1908, aux missionnaires. Cet alinéa 4 de l'article 15 dispose en effet que, sous réserve du respect des conditions générales établies par décret, de l'approbation par le roi, le gouverneur général était habilité à céder ou concéder aux associations philanthropiques, scientifiques ou religieuses des terres situées dans les circonscriptions urbaines à concurrence de 10 ha.

En application de cette disposition le diocèse de Bujumbura a obtenu et fait enregistrer des parcelles au Buyenzi et au Mubwiza.

En outre, une personne de race européenne a obtenu la propriété d'une parcelle au Mubwiza enregistrée sur base d'un contrat

de vente. C'est monsieur Van der Weerden, dont la propriété est enregistrée au département des Affaires Foncières sous le folio 38 du volume E.XXXII.

Tous ces numéros de parcelles acquises en pleine propriété ont été relevés dans le"registre répertoire" du département des Affaires Foncières.

En résumé, les habitants de Mubwiza et de Buyenzi exercent sur leurs parcelles des droits d'occupation pour la plupart, quelques-uns seulement bénéficiant des droits de propriété .

Néanmoins des sociétés telles que la C.F.L., l'ESTAF et la Banque Belgo-Africaine exerçaient des droits de location sur les parcelles qui leur avaient été octroyées au Mubwiza et dont nous avons parlé auparavant.

B. Cibitoke, Kamenge et Kinama.

Comme pour le Mubwiza et le Buyenzi, l'administration tutélaire a pendant longtemps distribué des parcelles à Kamenge et à Kinama. Mais plus nombreuses sont les parcelles qui ont été octroyées par le bourgmestre de la commune de Bujumbura. Encore assez récemment, cette autorité communale attribuait des parcelles à ces endroits avec le consentement du directeur des Affaires Foncières en raison du fait que ces quartiers ne faisaient pas partie du plan cadastral. Plus récemment encore, le gouverneur de Bujumbura, aidé par ses subordonnés, a installé, nous l'avons vu, des gens dans le nouveau lotissement Cibitoke.

De toutes ces autorités, les gens recevaient des droits d'occupation du sol exactement comme au Mubwiza et au Buyenzi.

Très peu d'occupants de ces quartiers ont demandé et obtenu des droits de propriété. A Kamenge seul le nommé Karibwami Balthazar a obtenu par cession gratuite la propriété de la parcelle Nº 1 division K. Egalement le diocèse de Bujumbura a acquis en pleine propriété, toujours sur base d'un contrat de cession, des parcelles à Kinama et à Kamenge. Bref dans ces cités, le droit d'occupation

est la règle, le droit de propriété l'exception. Presque tous les droits fonciers que les gens exercent sur leurs parcelles de Kamenge, Kinama et Cibitoke sont des droits d'occupation du sol. Les droits de superficie et de location eux, y sont inexistants.

C. Nyakabiga.

Nous avons vu que le bourgmestre de la commune de Bujumbura avait déjà attribué un certain nombre de parcelles à Nyakabiga lorsque intervint en 1964 l'interdiction formelle et définitive du ministre de l'Intérieur.

Le reste des parcelles de Nyakabiga ont été attribuées et continuent à l'être par le directeur des Affaires Foncières. Dans sa lettre n° 053/T.F./1210/C.3/1/7 du 27/11/1963, le directeur reconnaît avoir déjà distribué des parcelles de ce quartier de la 183ème à la 365ème et avertit que les contrats de superficie sont déjà en cours.

Les personnes qui recevaient des terrains à Nyakabiga, l'ex-Belge IV, acquéraient sur ceux-ci un droit de superficie. L'article 6 de l'ordonnance du 19/8/1958, créant un lotissement résidentiel du nom de "Belge IV" et fixant les modalités d'octroi des parcelles de ce lotissement et les redevances à payer par le concessionnaire, dispose que les parcelles seront concédées en superficie pour une durée de 9 ans. Les parcelles 1 à 170 seraient concédées en superficie par tirage au sort devant le représentant de l'autorité tutélaire en ses bureaux aux centres extra-coutumiers.

Donc, les personnes qui ont obtenu des parcelles à Nyakabiga aussi bien du représentant de l'autorité tutélaire, du bourgmestre que du directeur des Affaires Foncières devaient exercer sur le sol des droits de superficie.

Néanmoins, l'ordonnance ministérielle du 6/1/1972, portant la création du nouveau lotissement à Nyakabiga et fixant les prix de location et de vente des parcelles, accorde aux bénéficiaires de l'attribution de ces parcelles des droits de location. En effet, dans ses articles 5 et 6, l'ordonnance fait usage des termes "locataire, contrat de bail".

Plus loin, l'article 7, alinéa 2 dispose que tous les contrats de superficie établis antérieurement à l'ordonnance sont annulés et que de nouveaux contrats à titre onéreux les remplaceront conformément à l'article 3 de la même ordonnance. L'article 3 prévoit le prix annuel de location et le prix de vente qu'il fixe respectivement à 2Frs. et à 20Frs. le mètre carré. Or la vente de la parcelle n'est consentie qu'après la mise en valeur. Donc les contrats dont parle l'article 7 et que l'on passe actuellement à Nyakabiga sont des contrats de location.

Nous avons même trouvé un specimen des contrats de location qui se concluent entre le directeur du département des Affaires Foncières et le bénéficiaire de l'attribution d'une parcelle dans la localité de Nyakabiga. Dans ce contrat modèle, il est stipulé expressément:"le gouvernement de la République du Burundi, représenté par le ministre de l'Agriculture et de l'Elevage, pour qui agit le directeur du département des Affaires Foncières en vertu des dispositions de l'arrêté ministériel du 25/2/1943 relatif à la vente et la location des terres domaniales tel que modifié à ce jour DONNE EN LOCATION pour un terme de x années avec option d'achat.... un terrain destiné à un usage exclusivement résidentiel.."

Le specimen du contrat de superficie et celui du contrat de location prévoient dans leurs articles 5 la possibilité de cession des parcelles, c'est-à-dire le transfert de la propriété du terrain, pourvu que la mise en valeur ait été réalisée. Donc, en principe tous les superficiaires et locataires qui ont rempli la condition de mise en valeur des parcelles peuvent en acquérir la propriété.

Néanmoins, en consultant les registres du département des Affaires Foncières, nous constatons que seules les parcelles nºs 366 et 367 ont été enregistrées en propriété sur base de contrats de cession gratuite au profit de la Pentecostal Evangelistic Fellowship of Burundi et de la Church Missionnary Society.

Quelle explication pouvons-nous trouver à cette situation? Trois hypothèses sont possibles. Ou bien tous les habitants de Nyakabiga n'ont pas rempli l'obligation de mise en valeur des parcelles et par

conséquent n'ont pas pu acquérir la propriété de celles-ci; ou bien ils ont rempli l'obligation, mais n'ont pas demandé la cession des parcelles, soit par négligence, soit par crainte de devoir payer les droits de mutation immobilière; ou encore les autorités compétentes n'ont pas fait droit à leurs demandes.

La première explication n'est pas valable parce que presque la totalité des habitants de Nyakabiga ont réalisé la mise en valeur; celle-ci consistant, d'après l'article 3 de l'ordonnance ministérielle du 6 janvier 1972, en la construction d'une maison d'habitation unifamiliale en matériaux durables ou semi-durables de 100m^2 au moins de superficie et éventuellement d'une annexe en matériaux durables ou semi-durables d'une superficie ne dépassant pas le 1/3 de celle de la maison d'habitation. Et d'ailleurs, la non réalisation de l'obligation aurait entraîné la perte de la parcelle conformément à l'article 6 du contrat modèle de superficie:"Par contre, si la mise en valeur n'est pas réalisée ou si l'une des conditions reprises ci-dessus n'est pas exécutée, la parcelle fera purement et simplement retour au gouvernement. Le superficiaire devra évacuer la parcelle le mois de la signification d'évacuation émanant du directeur des Affaires Foncières".

La troisième explication ne me semble pas plus convaincante non plus, parce que, aucune raison n'aurait fondé les autorités compétentes à refuser la propriété des parcelles aux personnes qui auraient rempli les obligations leur imposées par les règlements et les contrats.

La seconde hypothèse me semble la plus vraisemblable pour deux raisons. La première est que beaucoup de ces Africains ne sont pas conscients de la précarité de leurs droits de superficie et sont tentées de négliger l'acquisition du droit de propriété. D'autres ont peur de payer les frais d'établissement du certificat d'enregistrement.

En résumé, exception faite des deux parcelles de missionnaires protestants déjà mentionnées, les habitants de Nyakabiga exercèrent des droits de superficie et détiennent à l'heure actuelle des droits de location sur leurs parcelles.

D. Rohero II.

Comme nous l'avons déjà dit dans la partie consacrée à l'historique des ex-centres extra-coutumiers de Bujumbura, avant de porter la dénomination de Rohero II, le quartier au sud-est de Mubwiza s'appelait Belge B. Dans ce quartier, tout comme au Mubwiza et au Buyenzi, l'administration tutélaire a installé quelques noirs comptés parmi les membres de l'élite africaine. Les droits ainsi acquis étaient à l'origine des droits d'occupation.

Mais,comme ces africains du Belge B étaient plus clairvoyants que leurs frères de Mubwiza, de Buyenzi, de Kamenge.... ils ont demandé et obtenu la cession gratuite de leurs parcelles. C'est le cas des titulaires des parcelles nºs 22, 95, 97, 100, 25, 24, 27, 23, 112 et 118.

L'article 4 de l'ordonnance ministérielle du 1/9/1971 nous confirme la chose :" Ne sont pas soumises aux conditions de la présente ordonnance les parcelles numérotées : 112, 118, 22, 95, 97, 100, 25, 24, 27, 23. Ces parcelles sont déjà enregistrées". Des missionnaires adventistes se sont vus aussi céder gratuitement les parcelles nºs 94, 95 et 97.

En outre l'ordonnance ministérielle du 1/9/1971 concède des droits de location. En effet, outre l'utilisation à maintes reprises des termes "location, locataire" par les différents articles de cette ordonnance, le contrat modèle passé entre les habitants de la localité Rohero II et le directeur du département des Affaires Foncières stipule expressément que le gouvernement du Burundi donne en location les parcelles comprises dans Rohero II.

Ces locataires peuvent également devenir propriétaires des terrains qui leur sont concédés, après la réalisation de la mise en valeur. Car, l'article 11 du specimen des contrats de location prévoit la possibilité pour le locataire qui a mis sa parcelle en valeur d'acheter celle-ci au tarif en vigueur à la signature du contrat d'achat.

En résumé, les tous premiers habitants de Rohero II, après avoir exercé des droits d'occupation pendant quelques années,

ont acquis des droits de propriété sur leurs parcelles. Ceux qui obtiennent actuellement des parcelles dans la localité acquièrent des droits de location pouvant se transformer en droits de propriété dès la réalisation de la mise en valeur du terrain.

E. Ngagara.

Encore sous la dénomination de "cité-jardin", la cité Ngagara comprenait des parcelles qui avaient été concédées aux sociétés C.F.L. et ESTAF. Nous avons déjà situé géographiquement ces parcelles que les sociétés mentionnées plus haut avaient obtenues en location en vertu des contrats de location n°s 4378 et 4157.

Néanmoins ces contrats expirèrent le 31/12/1956 et les terrains comme les bâtiments y érigés ont fait retour à l'Etat et par conséquent à l'O.C.A. en vertu de l'article 4 du décret du 7/3/1959. Cet article prévoit la mise à la disposition de l'Office en tout ou en partie des terrains qui étaient situés dans les cités africaines et dans leurs extensions. L'article précise la signification de l'expression "en partie".

C'est que les terrains grevés de droits de tiers, les terrains réservés ou à réserver par le Congo-Belge ou le Ruanda-Urundi pour lescéder ou les concéder à des associations philanthropiques, religieuses ou scientifiques et à des établissements publics, ainsi que ceux destinés à l'intérêt général, n'étaient pas mis à la disposition de l'OCA.

En plus, aux termes de l'article 17,b. du décret précité, l'OCA pouvait bénéficier du produit de la cession ou de la concession de terrain à laquelle il procédait pour le compte du Congo-Belge et du Ruanda-Urundi. Nous ne connaissons pas de parcelles de Ngagara qui ont été louées ou vendues par l'OCA ou plus tard par le "service de gestion de la cité de Ngagara".

Nous avons connaissance cependant des parcelles qui ont été mises en vente à certains Burundais aisés par le directeur du département des Affaires Foncières en vertu de l'ordonnance du 14/4/1960 du secrétaire général remplaçant le résident général.

Les terrains qui étaient ainsi cédés étaient transférés en pleine propriétés aux acheteurs. Il en est ainsi de la parcelle nº 315 du quartier 5 et des constructions y érigées. La propriété de la parcelle fut enregistrée au volume E.XXXIV Folio 158, sur base du contrat de vente nº 102.

D'autres terrains ont été cédés gratuitement au diocèse de Bujumbura pour construire les habitations des soeurs et pour la construction de paroisses. C'est le cas des parcelles sur lesquelles sont érigées les maisons des soeurs clarisses et les bâtiments de la paroisse St.Joseph.

Quant aux autres parcelles, l'OCA ou le "Service de gestion de la cité Ngagara" vendait ou louait uniquement les constructions, la majeure partie des maisons étant purement et simplement louées.

Néanmoins, depuis la mise en marche de la liquidation du "service de gestion de la cité Ngagara" consacrée par le décret-loi nº 1/12 du 11/3/1970, les locataires des maisons érigées dans la cité de Ngagara se transforment en acheteurs et deviennent propriétaires non des terrains mais des constructions. L'alinéa 4 de l'article Ier du contrat de vente à tempéramment que passent les acheteurs de maisons et les représentants de la Banque Nationale de Développement Economique est explicite à ce sujet :
" La présente vente s'applique, de convention expresse, à la construction proprement dite; à l'exclusion du terrain - qui demeure propriété de l'Etat du Burundi". C'est d'ailleurs pour cette raison, selon le personnel du département des Affaires Foncières, que les acheteurs des maisons de Ngagara reçoivent dans ce département un acte de notoriété au lieu d'un certificat d'enregistrement. Car, disent-ils, pour des motifs d'ordre pratique ils ne délivrent des certificats d'enregistrement que pour la propriété et uniquement la propriété du terrain.

Mais cette façon de faire, ne constitue-t-elle pas une dérogation à la loi?

En effet, l'article 36, alinéa 2 dispose que "la propriété privée des immeubles par incorporation envisagée séparément du sol,

n'est légalement établie que par certificat d'enregistrement du titre authentique qui lui sert de base".

Autrement dit la propriété des maisons de Ngagara devrait faire objet d'un certificat d'enregistrement pour être reconnue et les responsables du département des Affaires Foncières auraient tort de ne pas agir conformément à la loi.

Néanmoins leur attitude se justifie pour deux raisons: D'abord l'acte de notoriété qu'ils délivrent aux acheteurs des maisons de Ngagara remplace le certificat d'enregistrement pour servir de preuve à l'existence de la propriété de ces bâtiments.

Ensuite le grand avantage que présente l'enregistrement de la propriété d'un immeuble est la possibilité d'obtenir un crédit hypothécaire. Or disent les Novelles, les bâtiments ne peuvent être hypothéqués isolément du sol parce que le décret du 15/5/1922, définissant les biens susceptibles d'être hypothéqués ne cite parmi les immeubles que les immeubles par nature. Ceux-ci ne sont, d'après le livre II du code civil du Burundi, que le sol et les mines.

En droit belge pourtant, les bâtiments peuvent être hypothéqués isolément en vertu de l'article 518 du livre II du code civil belge qui qualifie le sol et les bâtiments d'immeubles par nature.

En résumé, hormis un certain souci de légalisme, au Burundi, la propriété non enregistrée d'un immeuble envisagé séparément du sol produit en pratique les mêmes effets que celle faisant objet d'un certificat d'enregistrement. Pour avantager économiquement les propriétaires des maisons de Ngagara, le gouvernement devrait leur céder gratuitement ou à titre onéreux les parcelles sur lesquelles s'élèvent ces constructions ou les leur concéder en superficie. D'ailleurs il n'y a pas de raison que les habitants de Ngagara ne jouissent pas des mêmes faveurs que ceux de Nyakabiga ou Rohero qui obtiennent sur les terrains des droits de superficie ou de location susceptibles d'être enregistrés lorsque leur durée excède 9 ans.

Cependant l'article 5 du même contrat dispose que l'acheteur des constructions ne détient sur le terrain qu'un droit

d'usage. Selon le même article, il lui est même interdit d'aménager sur le terrain une nouvelle construction, de transformer l'immeuble acquis en propriété, sans l'accord préalable des autorités compétentes. Bref, à Ngagara, très peu d'habitants exercent sur le sol un droit de propriété, la plupart n'y détenant qu'un droit d'usage.

x x

x

CHAPITRE II : L'ETENDUE DES DROITS FONCIERS DES HABITANTS DES EX-CENTRES EXTRA-COUTUMIERS DE BUJUMBURA.

A. Droits d'occupation du sol.

Comme nous venons de le constater au chapitre précédent, les droits fonciers les plus communément détenus par les habitants des ex-centres extra-coutumiers de Bujumbura sont les droits d'occupation du sol.

L'importante doctrine (1) relative au régime foncier du Burundi dont nous disposons s'est très peu penchée à l'étude de cette sorte de droits fonciers tandis qu'elle a longuement étudié les droits coutumiers.

Néanmoins, nous nous estimons fondés à établir une analogie entre l'étude de ces droits coutumiers et celle des droits d'occupation du sol, et cela pour deux raisons.

La première est que l'édit du 10 août 1961 lui-même attribue toujours aux deux catégories de droits fonciers le même statut. En effet, son article 6, alinéa 2 dispose que les détenteurs de droits coutumiers ou de droits d'occupation du sol régulièrement accordés par les autorités compétentes ne peuvent être contraints de céder ou d'abandonner ceux-ci, sauf pour cause d'utilité publique et moyennant une indemnisation préalable et équitable.

Egalement l'article 9 du même édit prévoit la faculté d'obtenir la propriété des terres sur lesquelles on exerce des droits privatifs, soit en vertu de la coutume, soit en vertu d'une autorisation accordée par les autorités compétentes. Nous remarquerons donc que les mêmes faveurs sont accordées aussi bien au détenteur des droits coutumiers qu'à celui des droits d'occupation du sol.

---

(1) 1.- Le professeur A. VERBRUGGHE
   a) L'évolution de la propriété foncière coutumière au Burundi.
   b) Le régime foncier coutumier du Burundi.

2.- Le Juge L. De Clerck.
   a) Note sur le droit foncier coutumier au Burundi.
   b) Le régime foncier du Burundi.

3.- Monsieur Bukera Joseph, Président de la Cour Suprême du Burundi.
   " Les droits fonciers coutumiers du Burundi ".

La deuxième raison est que les dispensateurs de ces droits sont, mutatis mutandis, les mêmes. En effet, les droits coutumiers fonciers étaient octroyés par les chefs délégués par le Mwami, propriétaire éminent du sol burundais.

Après la suppression des chefferies et des sous-chefferies et la création des communes provisoires par l'effet du décret du 25/12/59, grâce à une évolution de la coutume, les bourgmestres reprirent en matière foncière les pouvoirs traditionnellement reconnus à ces chefs. Cette évolution fut confirmée par un jugement du Tribunal de Ière Instance de Bujumbura du 13/1/1965.dont voici d'ailleurs un extrait d'attendus :

" Attendu que depuis la suppression des chefferies et des sous-chefferies et la création des communes en 1959 la coutume s'adaptant a considéré la distribution des terres comme étant dans les attributions des bourgmestres assistés de leurs conseils communaux, attendu que cette coutume adoptée unanimement au Burundi doit être considérée comme juridiquement établie".(1)

En outre, le bourgmestre remplace en fait le chef coutumier et il serait logique et équitable qu'il exerce dans la commune toutes les prérogatives qu'exerçait le chef dans la chefferie, la commune s'étant substituée à la chefferie.

Quoiqu'il en soit, la coutume consacre cette pratique et sur tout le territoire burundais les administrateurs communaux procèdent à la distribution de terres domaniales.

Cependant certains habitants des ex-centres extra-coutumiers détiennent des droits d'occupations du sol en vertu d'une autorisation du représentant de l'autorité tutélaire. Ici également notre thèse reste valable, car nous pouvons assimiler cette autorité à la tête des centres extra-coutumiers au chef à la tête de la chefferie.

En effet, les centres extra-coutumiers étaient sous l'autorité directe de l'administration tutélaire et non sous celle du Mwami comme les chefferies et sous-chefferies du reste du territoire burundais. Cette particularité dans l'administration du Burundi a été la cause d'un conflit entre l'autorité tutélaire et le Mwami appuyé par les membres du Conseil Supérieur du pays. Voici d'ailleurs une motion

---

(1) Jugement du Tribunal de Ière Instance de Bujumbura du 13/1/1965 R.J.R.B., 1965 n° 2, p.60.

adressée par ceux-ci au gouverneur général:

"Le conseil supérieur du pays constate que le pays tuteur veut soustraire Usumbura de l'autorité du Mwami et par conséquent séparer cette région du pays du Burundi. Nous demandons instamment au gouvernement avant d'engager toute discussion à la prochaine session du conseil général du Ruanda-Urundi de surseoir la question concernant Usumbura, à savoir statut de ville et tout acte contraire est considéré par le peuple Murundi comme une spoliation. Dans l'état actuel des choses, le conseil supérieur du pays estime urgent de faire une pétition au conseil de tutelle".(1)

Pour ces 2 raisons, nous pouvons affirmer que l'étendue des droits d'occupation du sol est similaire à celle des droits coutumiers fonciers, c'est-à-dire des droits privatifs des indigènes sur les terres.

Quelle est l'étendue de ces droits coutumiers? contrairement à la doctrine traditionnelle qui considère ces droits comme des droits d'usage précaire, le Mwami pouvant disposer des terres de ses sujets comme bon lui semblait, la plupart des auteurs soutiennent qu'à l'heure actuelle, et même antérieurement, les Burundais exercent sur les terres qu'ils habitent ou cultivent un véritable droit de propriété individuelle.(2) Cette doctrine de loin plus conforme à la réalité jouit de l'entier appui des spécialistes de la coutume.

Donc,le détenteur du droit d'occupation exerçait et exerce encore sur sa parcelle tout au moins un droit d'usage et de jouissance perpétuel et exclusif.

Par droit de jouissance et d'usage perpétuels,il faudra entendre que l'occupant régulier d'une parcelle des ex-centres extra-coutumiers ne peut se la voir retirer après 2 ans, 3 ans, 10 ans ou même

---

(1) Procès-verbal du C.S.P. séances du 23 et 24/7/1957.

(2) A. Verbrugghe "L'évolution de la propriété foncière coutumière au Burundi" R.J.P. I.C. nº4, oct. -déc.1970, p. 1201.
J. Bukera " Les droits fonciers coutumiers" R.J.P. I.C. nº4, oct.-déc.1970,p.1207.

50 ans, sauf pour cause d'utilité publique (article 6, alinéa 2 de l'édit du Mwami du 10/8/1961). Son droit n'est même pas viager, car il subsiste à la mort de son détenteur. Il pourra être transmis au conjoint survivant, aux ascendants successibles de celui-ci, post mortem.

Une jurisprudence assez constante confirme cette opinion : deux frères Masudi et Kapero traduisent devant le Tribunal de Province de Bujumbura le nommé Hassan Juma qui prétend avoir hérité de leur soeur la parcelle nº 44 de la 11ème avenue à Buyenzi. Les deux frères eurent gain de cause et se virent attribuer la parcelle en héritage. Le Tribunal reconnaissait ainsi à des parents collatéraux au second degré un droit de succession sur un droit d'occupation du sol. (1)

Néanmoins, ce droit d'occupation comme les autres droits privatifs exercés sur le sol par les indigènes, se perd par le non usage. C'est aussi l'opinion du juge L. De Clerck dans son article sur le Régime Foncier du Burundi :" Au terme de l'évolution que nous venons d'esquisser, on peut constater que le "droit privatif" qu'exerce sur le sol celui qui a abtenu ce droit d'une des façons que nous avons décrites, constitue un véritable droit de propriété, avec cette seule réserve qu'il se perd par le non usage" (2)

En outre, l'article 3 du réglement nº2 de l'année 1953 relatif à l'occupation des parcelles accordée par l'autorité compétente dispose que le bénéficiaire est tenu d'occuper la parcelle qui lui est assignée. (3) Cette disposition contient la menace de retrait de la parcelle si la parcelle n'est pas occupée après un certain délai.

Cette opinion est d'ailleurs conforme à une jurisprudence assez unanime voulant que le détenteur d'un "itongo" en vertu de

---

(1) Jugement du Tribunal de Province de Bujumbura, Registre des extraits de jugements, 1963, p.60.

(2) "Le régime foncier du Burundi" par le Juge L. De Clerck, R.A.J.B., Ier trimestre, p.8.

(3) Specimen des attestations d'autorisation d'occupation.

la coutume, qui l'abandonne pendant un certain nombre d'années, puisse le perdre:" Les propriétés abandonnées par les habitants qui quittent la circonscription sans esprit de retour appartiennent, non aux membres de la famille de l'émigrant, mais au chef ou au sous-chef, celui-ci ne pouvant l'octroyer sans en référer au chef". (1)
"A son retour le premier occupant ne peut reprendre sa propriété si un autre l'occupe depuis 3 ans et y a planté une bananeraie" (2)
La jurisprudence du Burundi admet une prescription acquisitive décennale.

Le droit d'occupation est aussi un droit exclusif, en ce sens que le détenteur de ce droit ne peut en partager l'exercice avec personne, sans son consentement.

En effet, aucune personne ne peut empiéter impunément sur sa parcelle. C'est ainsi que de nombreux procès contre les empiétements par les voisins sont intentés aux tribunaux de résidence et au tribunal de province de Bujumbura. Citons pour exemples deux affaires. L'affaire nº46/C.R. et l'affaire nº56/C.R. inscrites respectivement le 23/9/1964 et le 19/7/1964. Les nommés Ntaherezo Balthazar résidant à Kamenge et Kafranga Joseph résidant à Kinama, intentent une action contre leurs voisins Bangurambona et Nyabenda pour empiétement sur leurs terrains. La juridiction a donné raison à Ntaherezo et à Kafranga et leur a retourné les parties de leurs terrains qui avaient été empiétées. (3)

Aucune tierce personne non plus n'a le droit de s'emparer de sa parcelle ou de le forcer à abandonner celle-ci, même pas l'Etat. L'alinéa 2 de l'article 6 de l'édit du Mwami du 10/8/1961 est clair à ce sujet et encore une fois nombre de jugements rendus en la matière par le tribunal de province de Bujumbura confirment cette opinion. Ansi la décision du 8/11/1963 expulse une personne

---

(1) Tribunal de Chefferie Imbo-Mugamba, 714/1945
Jurisprudence des tribunaux indigènes du R.-U.,p.45.

(2) Tribunal de Territoire de Biumba, 1/4/1946
Jurisprudence des tribunaux indigènes, p.45

(3) Registre d'extraits des jugements du Tribunal de Province de Bujumbura, 1964, pp. 50 à 55.

d'une maison qu'elle avait achetée à Zabibu Mulazi. Celui-ci avait vendu une habitation appartenant à sa soeur qui en revendiquait finalement la propriété devant le tribunal. Remarquons ici que la parcelle et la maison se confondent souvent dans les ex-centres extra-coutumiers et dans ce jugement maison signifie parcelle. Les prétentions de Zabibu Mulazi furent déboutées et sa soeur eut gain de cause. L'acheteur fut condamné à quitter la parcelle le plus tôt possible. (1)

Le deuxièle jugement est le suivant: Monsieur Andisa avait acheté par l'intermédiaire de sa femme la parcelle nº24, 3ème avenue de Mubwiza à Baranyikwa qui avait déjà vendu la parcelle à Budigoma. Celui-ci intente une action en revendication de sa parcelle devant le tribunal de province de Bujumbura qui condamne le nommé Andisa à quitter la parcelle et à détruire ses constructions, en vertu de l'article 276, livre III du code civil du Burundi. Cet article dispose que la vente de la chose d'autrui est nulle. (2) Néanmoins, avant de statuer sur le fond, les juges auraient dû vérifier si Budigoma avait procédé à l'enregistrment de sa parcelle, conformément à l'article 36 de notre code civil II, ou si au moins il avait passé un acte de notoriété au tribunal de son ressort. En l'absence de ces formalités, la vente opérée entre Budigoma et Baranyikwa n'était pas en prinipe opposable à Andisa.

Une décision judiciaire, plus intéressante en matière de détermination de l'étendue du droit d'occupation du sol est l'arrêt de la cour d'appel d'Elisabethville du 29/12/1956. Il s'agit d'un bloc de terrain nº 21 qui était situé dans le centre extra-coutumier d'Elisabethville. L'appelant, un autochtone du Congo-Belge, avait racheté d'un autre indigène un droit d'occupation du sol sur une parcelle de ce bloc. Ce bloc fut vendu en 1946 par le Comité Spécial du Katanga à la société Tabacongo qui le cède à l'intimée par l'acte de vente du 2/2/1950 enregistré au volume D L X folio 26. Dans ce bloc l'appelant

---

(1) Jugement du Tribunal de Province de Bujumbura du 8/11/1963 Registre d'extraits des jugements 1963, p.70.

(2) Jugement du Tribunal de Province de Bujumbura du 19/2/1964 Registre d'extraits des jugements de l'année 1964, p.

possédait des constructions qu'il avait effectuées en 1942 avec l'autorisation du chef du centre en substitution des constructions du premier occupant qui dataient de 1934. L'intimé avait fait citer l'appelant devant le tribunal de Ière Instance d'Elisabethville pour l'entendre condamner à quitter la parcelle, à démolir les constructions à ses frais et à payer 100 francs de dommages-intérêts par jour à dater du jugement qui fut rendu le 21/2/1952.

Le tribunal a condamné l'appelant à évacuer la parcelle, mais a débouté l'intimée du surplus de ses demandes et a ordonné à chacun de payer la moitié des frais.

De ce jugement l'appel fut interjeté le 16/6/1952.

La thèse principale de l'intimée est la suivante : L'appelant n'a pas de titre pour occuper la parcelle et s'il a un titre ce n'est qu'un titre "précaire". Les droits qu'il fait prévaloir, s'ils existent, ne me sont pas opposables, car j'ai fait enregistrer la propriété du terrain à mon nom et de surplus une enquête de vacance de terres a eu lieu en 1942.

L'appelant, lui, prétend qu'il a obtenu de l'autorité compétente du centre la concession d'un droit d'occupation conformément aux accords intervenus entre la colonie et le Comité Spécial du Katanga et conformément aux dispositions légales sur l'occupation des parcelles dans les cités indigènes. Mon droit d'occupation, dit-il, impliquant non seulement le droit, mais l'obligation de construire sur la parcelle qui m'avait été attribuée ou que j'avais régulièrement reprise d'un autre indigène habitant du centre, devait être respecté par le Comité Spécial du Katanga, le centre et la société Tabacongo. Son respect, par conséquent, s'imposait également à l'intimée.

Dès lors il soutient que son droit n'est pas un droit "précaire" au sens où l'intimée l'entend, ou un droit révocable à tout moment sans indemnité et pour n'importe quels motifs; ni un

droit "précaire" en ce sens qu'il ne pourrait s'en prévaloir pour obtenir de l'acquéreur tout au moins une indemnité pour ses constructions, alors que son droit d'occupation était assorti d'une obligation de construire. Bien au contraire, son droit lui permet de s'opposer à la demande d'expulsion et ne lui permet pas seulement de réclamer des dommages-intérêts au Comité Spécial du Katanga, à la colonie et à la société Tabacongo qui l'auraient violé, ou à l'intimée qui entend le priver sans indemnité de ses constructions.

Suite à ces différentes prétentions la Cour a pris uniquement une décision avant faire droit et a ordonné aux parties de produire l'autorisation d'occupation de la parcelle en litige, les autorisations de bâtir que le centre aurait accordées à l'appelant en 1942, en 1953 et de s'expliquer sur la nature ou l'étendue de ce droit d'occupation.

L'arrêt ne statuant pas encore sur le fond, ne nous donne que peu de renseignementssur l'étendue exacte du droit d'occupation, mais quelques indications peuvent cependant être tirées des motifs de la décision.

"Attendu que ce terrain avait été affecté à l'installation de la cité indigène et à l'occupation par les habitants autorisés à y résider; que l'on ne peut, sans doute, pas prétendre que, par cette affectation, il rentrait parmi les terres faisant partie du domaine public, ou même qu'il cessait totalement de faire partie des terres du domaine privé de la colonie, géré par le comité spécial du Katanga; mais attendu que tout le domaine, même privé de la colonie n'est pas régi nécessairement par le livre II du code civil;
Que l'affectation n'était pas sans effet de droit et qu'elle avait notamment celui de permettre la création en faveur des indigènes des droits d'occupation concédés par l'autorité du centre, ne rentrant pas nécessairement ou en tous points sous le régime de droit privé du livre II du code civil; Que si ces droits ne sont réellement pas de ceux qui sans enregistrement sont opposables à tous, en vertu de l'article 37 (sous réserves des droits coutumiers) du code civil 2, ils n'en sont pas moins des droits indigènes dont le respect est imposé notamment

par les réglements sur la vente des terres domaniales auxquels se réfèrent les actes émanant des pouvoirs concédants et qu'il leur appartient à eux-mêmes avant tout, de respecter". (1)

A travers l'argumentation du juge, nous nous rendons compte que le droit d'occupation du sol n'est nullement un droit "précaire", mais un droit durable et opposable aux tiers.

Outre les aspects négatifs du droit d'occupation, celui-ci contient des droits positifs au profit de son titulaire.

C'est ainsi que le bénéficiaire du droit d'occupation du sol peut léguer sa parcelle, la louer ou la vendre. J'ai trouvé dans les tribunaux de résidence de Buyenzi et de Mubwiza un nombre impressionnant d'actes de vente des parcelles passés depuis 1945 et cela pour plusieurs raisons. Certains africains vendaient leurs parcelles parce qu'ils n'avaient pas pu les mettre en valeur, d'autres parce qu'ils en avaient obtenu une autre dans les nouveaux lotissements, d'autres parce qu'ils voulaient purement et simplement retourner dans leur milieu coutumier. D'autres enfin cédaient celles qu'ils avaient héritées d'un parent décédé.

Pour rendre leur droit plus opposable aux tiers et surtout pour avoir un moyen de preuve plus sûr que le témoignage oral, les témoins pouvant facilement disparaître, oublier ou être de mauvaise foi, depuis 1945, le vendeur et l'acheteur passent un acte de notoriété au tribunal de résidence ou de province dans le ressort duquel l'immeuble à vendre est situé.

Cet acte de notoriété est en réalité un document écrit dressé par le greffier du tribunal compétent indiquant le numéro d'ordre, l'identité des parties à la vente, la situation et l'étendue de la parcelle, le nom de 2 ou 3 témoins qui attestent par leur signature avoir assisté à la cession du terrain et à l'établissement du titre, et portant la signature de l'acquéreur et de l'ancien détenteur du droit, les dates de l'établissement et de la passation de l'acte ainsi que le prix de vente.

Bref, le droit d'occupation est un droit foncier durable voire perpétuel et opposable aux tiers. Nous verrons les quelques

(1) Arrêt de la C.A. d'Elisabethville du 29/12/1956, R.J.C.B.1957, p.46.

aspects qui le différencient de la superficie, du droit de location et de la propriété individuelle dans les sections suivantes et surtout dans la conclusion.

B. Les droits de superficie.

Les textes législatifs et réglementaires qui régissent la superficie sont l'arrêté royal du 30/5/1922, le livre II du code civil du Burundi en ses articles 76 à 85, 65 à 66 et 74 à 75, l'ordonnance du 19/8/1958 et les dispositions spéciales des contrats de superficie.

L'arrêté royal du 30/5/1922 traite de l'emphytéose et de la superficie, mais s'emploie surtout à décrire les modalités d'octroi de ces droits fonciers. L'ordonnance du 19/8/1958 porte, nous l'avons dit, la création du lotissement "Belge IV" devenu plus tard "Nyakabiga", prescrit en outre les modalités des concessions des parcelles de ce lotissement.

L'article 76 du livre II, code civil du Burundi, dispose: "la superficie est le droit de jouir d'un fonds appartenant à autrui et de disposer des constructions, bois, arbres et autres plantes qui y sont incorporés". Autrement dit, le superficiaire exerce un droit de jouissance sur le terrain d'une part, un droit de propriété sur les constructions et sur les plantations qui y sont érigées d'autre part. L'article 79 précise que le superficiaire détient sur sa parcelle tous les droits de l'usufruitier. Or, selon la doctrine, l'usufruit est un droit réel temporaire d'usage et de jouissance de la chose d'autrui, du terrain d'autrui dans le cas qui nous occupe.

A ce titre, le titulaire du droit de superficie peut utiliser le terrain qui lui est attribué, en percevoir les fruits, en principe comme il l'entend. Il peut théoriquement, à son gré, construire des maisons d'habitation ou d'autres bâtiments, planter du bois, des arbres et autres végétaux, louer et hypothéquer sa parcelle. D'ailleurs l'alinéa 2 du même article dispose :" Il a le droit de construire et de planter à son gré".

Néanmoins, en vertu de l'artide 83 qui admet la possibilité de modifier, à l'exception des articles 77 et 78 les dispositions du code civil relatives à la superficie, et envertu de l'article 4,1º de l'arrêté royal précité qui prévoit la fixation par le gouverneur général et les vice-gouverneurs, par voie d'ordonnances, des règles générales réglementant l'aménagement que doivent observer les superficiaires et les emphytéotes de terrains, des restrictions sont apportées aux dispositions de l'article 79 par l'ordonnance et les contrats relatifs à la superficie.

L'expression "à son gré" signifie que le superficiaire peut construire et planter quand il veut et comme il veut. Les dispositions de l'ordonnance du 19 août 1958 et des contrats de superficie nous montrent qu'il n'est pas si libre.

C'est ainsi que l'article 2 du contrat modèle de superficie dispose " La mise en valeur doit être immédiatement entamée et complètement achevée à l'expiration du contrat". L'article 9 est plus précis et prévoit que le superficiaire pourra perdre ses droits si la mise en valeur de la parcelle n'est pas entamée six mois après la prise en cours du contrat. Il ajoute que la réalisation de la mise en valeur devra être complète dans les 18 mois de la prise en cours du contrat. Donc la liberté du superficiaire de construire est déjà limitée dans le temps puisqu'il n'a pas le droit de commencer et de terminer les constructions n'importe quand.

Concernant les modalités de mise en valeur, la liberté du superficiaire n'est pas non plus totale. Celui-ci devra demander et obtenir des autorités compétentes une autorisation préalable de bâtir et les constructions à ériger devront être conformes aux plans approuvés, le superficiaire ayant l'option d'introduire lui-même un plan ou d'apporter un plan modèle établi par l'administration.(art.9 de l'ordonnance du 19/8/1958).

D'après l'article 10, les constructions à ériger comprendront uniquement une habitation unifamiliale d'un seul tenant et d'une superficie d'au moins 40m^2. Il ajoute que le bâtiment sera aménagé conformément aux directives qui seront données lors de l'octroi de

l'autorisation de bâtir. En cas d'accord préalable, dit l'article, entre deux voisins qui s'engagent à construire en mitoyenneté, l'habitation pourra s'étendre jusqu'à une de ses limites mitoyennes latérales. Dans ce cas, ajoute-t-il, les constructions devront avoir une hauteur uniforme et les toitures recevront les mêmes matériaux de couverture et auront des pentes parallèles.

L'article 11 interdit l'emploi de matériaux provisoires et prévoit que les fondations, les pavements et les toitures seront obligatoirement en matériaux durables. Il exige la clôture des parcelles par des haies vives d'une hauteur ne dépassant pas 2 mètres. Selon le même article, les superficiaires ne pourront pas enlever les arbres dont le pied serait éloigné de plus d'un mètre du périmètre de l'habitation à ériger et devront entretenir dans un parfait état de propreté les parcelles et les constructions.

Dès lors, nous constatons, par l'analyse des conditions spéciales des contrats de superficie et des articles de l'ordonnance de 1958, que le droit de jouissance et d'usage que l'artide 79 du code civil, L.II. reconnaît au superficiaire est fort limité au point de devenir un droit d'usufruit suffisamment restreint.

Comme ce dernier d'ailleurs, le droit de superficie est un droit temporaire, tout en étant pas un droit viager. L'article 77 du code civil, L.II. dispose que la superfidie ne peut être accordée pour une durée excédant 50 ans et que tout délai plus long doit être réduit à ce terme.

L'article 6 de l'ordonnance du 19 août 1958 réduit le terme à 9 ans. Il ajoute cependant que le contrat à intervenir stipulera la possibilité d'un renouvellement du contrat de superficie en cas de mise en valeur conforme aux dispositions du contrat.

Néanmoins, selon l'article 66, le superficiaire a le droit de céder son droit, de l'hypothéquer et de grever le fonds de servitudes pour la durée de sa jouissance. En d'autres termes, il peut vendre son droit de superficie, à fortiori le sous-louer, le donner en hypothèque jusqu'à l'expiration de la durée convenue du contrat.

Encore une fois, en vertu de l'article 83 du même livre, les dispositions de l'article 4 du contrat de superficie modèle

restreignent l'étendue de ces droits :"Il est interdit au superficiaire de céder son droit, de l'hypothéquer ou de le sous-louer sans autorisation préalable du directeur des Affaires Foncières". Donc l'autorisation préalable de cette autorité est obligatoire.

Cependant en sa qualité de propriétaire des constructions et plantes érigées sur sa parcelle et en vertu de l'alinéa 3 de l'article 79 du livre II code civil du Burundi, le titulaire du droit de superficie peut vendre les constructions, bois, arbres et autres plantes cui étaient déjà incorporées dans le fonds lors de son entrée en jouissance, et à plus fortes raisons ceux qu'il y a érigés lui-même.

En plus, l'article 5 du contrat modèle de superficie déjà mentionné reconnaît au superficiaire le droit de devenir propriétaire de la parcelle qui lui a été concédée, pourvu qu'à l'expiration du contrat la mise en valeur soit complètement réalisée. Mais dans le cas contraire et si l'une des conditions reprises dans le contrat n'est pas remplie, dit l'article 6, la parcelle fera purement et simplement retour au gouvernement. L'article ajoute que le titulaire du droit de superficie aura l'obligation de quitter la parcelle le mois de la notification d'évacuation provenant du directeur des Affaires Foncières.

En outre, l'article 82, alinéa 1 du code civil du Burundi livre II dispose qu'à l'expiration de son droit, peu importe la cause de cette expiration, il est interdit au superficiaire d'enlever les constructions, bois, arbres et plantes qui existent encore dans le fonds et de réclamer une indemnité. L'alinéa 2 de cet article lui accorde néanmoins, en cas de constructions qu'il a faites lui-même, une indemnité à verser par le propriétaire égale aux 3/4 de leur valeur actuelle et intrinsèque, qui servirait par priorité à désintéresser les créanciers hypothécaires. La dernière limitation de l'étendue du droit de superficie concerne la destination de la parcelle. L'article 2 de l'ordonnance du 19 août 1958 dispose que les parcelles de Nyakabiga (Belge IV) sont à usage résidentiel, sauf dérogation accordée par le gouvernement.

C. Des droits de location.

Concernant l'étendue du droit du locataire du sol, il ne diffère pratiquement pas de celui du superficiaire, car les droits et les devoirs respectifs sont quasi identiques.

La différence réside essentiellement dans le fait que la superficie est un droit réel tandis que la location du sol ne donne pas de droit réel au locataire.

Le superficiaire a en outre, contrairement au locataire, la propriété des constructions et des plantations qui sont incorporées au terrain leur concédé. (1)

Néanmoins, à notre avis, cette différence n'est que théorique. Nous croyons en effet qu'aucun locataire du sol ne se verra privé de ses constructions sans indemnité, à moins qu'il n'ait pas accompli les obligations lui prescrites par le contrat et la législation en matière de location. Une autre différence concerne les textes législatifs qui organisent les deux sortes de droits fonciers.

La superficie étant organisée par l'arrêté royal du 30/5/1922, les articles 78 à 85, 65 à 66, 74 et 75 du code civil livre II, l'ordonnance du 19/8/1958 et les dispositions spéciales des contrats de superficie, la location des terres domaniales est régie par l'arrêté ministérielle du 25/2/1943, l'ordonnance ministérielle du 1/9/1971, l'ordonnance ministérielle du 6/1/1972 ainsi que par les dispositions spéciales contenues dans les contrats de location.

Mais en pratique, la grande différence entre les deux droits est que le droit du locataire est onéreux tandis que celui du superficiaire est gratuit, du moins au Burundi, conformément d'ailleurs à l'article 76, alinéa 2 qui dispose que la superficie peut être gratuite ou onéreuse.

En effet, le superficiaire doit en principe payer une redevance annuelle de 1 franc que l'Etat ne se donne sans doute pas la peine de recouvrer, alors que le prix de location est assez élevé. Selon l'article 3 de l'ordonnance du 19/8/1958, le tarif des redevances annuelles à payer par le superficiaire est fixé à 1 franc par parcelle.

---

(1) Novelles, tome II., p. 114, nº 23.

D'après l'article 2 de l'arrêté ministériel du 4/2/1963, complétant le plan de lotissement de la commune de Bujumbura et fixant le prix de vente et de location des terres domaniales, le prix de location est de 6 francs le mètre carré pour les parcelles résidentielles, de 8 francs le mètre carré pour les parcelles commerciales et artisanales et de 3 francs le mètre carré pour les parcelles industrielles.

L'article 3 de l'ordonnance ministérielle du 6 janvier 1972, créant le lotissement de "Nyakabiga" et fixant les prix de location et de vente des parcelles de ce lotissement, fixe le prix annuel de location à deux francs le mètre carré, après la mise en valeur complète, et prévoit la perception d'une somme de 500 francs pour l'établissement du contrat de location et de 250 francs pour le croquis de la parcelle.

Cela uniquement pour la location des parcelles résidentielles, tandis que pour les parcelles commerciales est prévu 8 francs le mètre carré.

C'est d'ailleurs cette énorme différence de prix qui a amené le gouvernement du Burundi à annuler les contrats de superficie pour les remplacer par des contrats de location, en vertu de l'ordonnance ministérielle du 6/1/1972. Cette ordonnance crée le lotissement de "Nyakabiga", extension du "BelgeIV", et fixe les prix de location et de vente des parcelles comprises dans ce lotissement. Exception faite de ces quelques différences plutôt formelles que fondamentales, le droit de location est similaire au droit de superficie.

En effet, tout comme le superficiaire, le locataire de fonds bénéficie d'un droit d'usage et de jouissance du terrain qui lui a été attribué. Il pourra lui aussi devenir propriétaire après la mise en valeur de la parcelle, en vertu de l'article 5 de l'ordonnance ministérielle du 6/1/1972.

Par contre, il lui est exigé une autorisation préalable des autorités compétentes pour changer la destination de la parcelle, pour bâtir, pour sous-louer et pour céder son droit (article 18bis et 21 de l'arrêté ministériel du 25/2/1943 et l'article 4 des contrats de location).

Ces autorités compétentes sont le directeur des Affaires Foncières pour des terrains ne dépassant pas 2 ha de superficie et le ministre de l'Agriculture et de l'Elevage pour les autres.(article 21 et 23 de l'arrêté ministériel précité)

La non réalisation de la mise en valeur de la parcelle ou la non exécution d'une des conditions prévues par l'arrêté ministériel du 25/2/1943, les ordonnances et les contrats relatifs à la location des terres domaniales éteindra le droit du locataire. L'article 6 de l'ordonnance du 6/1/1972 et l'article 16,2º,2 de l'arrêté ministériel du 25/2/1943 prévoient la résiliation de plein droit et sans mise en demeure, toutes sommes restant acquises au gouvernement à titre d'indemnités.

Ici les dispositions des articles du contrat modèle de location se révèlent plus modérées. L'article 11 du contrat de location passé par les habitants de la localité "RoheroII" admet des renouvellements du contrat en cas de mise en valeur incomplète:" A l'expiration du contrat, si la mise en valeur n'est pas complètement réalisée,des renouvellements consécutifs de bail pourront être consentis, mais augmentés respectivement de 2%, 4%, 6% du montant du prix de vente initialement prévu à l'article 10, c'est-à-dire60francsle mètre carré".

L'article 13 du même contrat prévoit la mise en demeure préalablement à la résiliation:"L'inéxécution d'une des conditions générales de l'arrêté ministérielle du 25/2/1943 et de l'ordonnance ministérielle du 1/9/1971 ou d'une des conditions spéciales ci-avant énumérées fera opérer d'office après sommation la résiliation du présent contrat".

Bref, l'étendue du droit de location est la même que celle du droit de superficie et rares sont les conditions prévues par les contrats de location qui ne sont pas contenues dans ceux de la superficie. Voici les seules que j'ai pu découvrir:"Dans l'année en cours de la prise de bail, le locataire devra continuer à occuper ou à faire occuper la parcelle".(article 7 du contrat de location) "Le terrain devra être clôturé sur tout le périmètre conformément aux plans approuvés par l'autorité compétente".(article 5)

Une autre différence réside dans la durée légale des contrats, car la durée maximum du contrat de superficie est de 50 ans (article 77 code civil du Burundi, livre II), tandis que celle du contrat de location est de 15 ans.(article 21, alinéa 1 de l'arrêté ministériel du 25/2/1943)

D. Du droit de propriété.

Comme nous l'avons vu dans le chapitre précédent, la propriété des parcelles dans les ex-centres extra-coutumiers a été acquise soit sur base d'un contrat de vente, soit sur celle d'un contrat de cession gratuite.

Aussi, l'étendue du droit de propriété sera-t-elle régie d'une part par les articles 14 à 30 du code civil du Burundi, livre II, et d'autre part par l'arrêté ministériel du 25/2/1943 et les dispositions spéciales contenues dans les contrats de cession gratuite et de vente.

L'article 14 dispose:"La propriété est le droit de disposer d'une chose d'une manière absolue et exclusive, sauf les restrictions qui résultent de la loi et des droits réels appartenant à autrui".

La doctrine s'accorde à admettre que le droit de disposer est considéré comme le summum des droits du propriétaire et implique donc le droit de jouir, d'user de la chose et de l'aliéner. Car c'est la réunion des trois éléments (l'usus, le fructus etl'abusus) qui distingue la propriété des autres droits réels tels que l'usufruit, la superficie, l'emphytéose.....

L'usus signifie le droit de tirer de la chose l'utilité qu'elle peut procurer, le fructus le droit de percevoir les fruits de la chose et l'abusus le droit de céder la chose, la chose étant ici le terrain.

L'article 16 apporte des précisions quant à l'étendue de ce droit de propriété:"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous". Le législateur semble reconnaître au propriétaire le droit de faire ce que bon lui semble au-dessus et en-dessous

du sol de sa parcelle. La notion du dessus et du dessous est vaste mais nous essayerons de la résumer.

Concernant la propriété du dessus, le propriétaire d'une parcelle est propriétaire de la surface du sol et peut par conséquent effectuer des constructions et plantations jusqu'à la hauteur qu'il veut, sauf les servitudes d'utilité publique; il est également propriétaire de l'espace aérien, c'est-à-dire qu'il peut utiliser ou empêcher d'utiliser l'espace aérien qui surplombe sa parcelle. Au Burundi néanmoins l'espace aérien proprement dit appartient exclusivement à l'Etat, en vertu de l'article 3,1º de l'arrêté-loi nº 001/19 du 13 avril 1966 organisant la navigation aérienne (B.O.B.1966, p.219).

D'ailleurs le législateur lui-même a pris soin de faire la restriction:"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". Mais le propriétaire a par exemple le droit de s'opposer à ce que l'on fasse passer des cables au-dessus de sa propriété ou d'en réclamer une indemnité, si ce passage le gêne dans l'exploitation de sa parcelle.

Une autre limitation au droit prévu par l'article 16 peut être l'existence de charges réelles sur la parcelle, telle qu'une superficie, une emphytéose ou une servitude. Le directeur des Affaires Foncières les mentionnera sur le certificat d'enregistrement de la propriété.

Sans préjudice de ces charges réelles, le propriétaire de la parcelle exerce son droit de propriété non seulement sur les constructions, plantations, arbres et bois, qu'il y a érigés lui-même, mais encore sur ceux qu'il y a trouvés, conformément à l'article 22 du code civil,livreII:"La propriété d'une chose, soit mobilière,soit immobilière, donne droit sur tout ce qui s'y unit et s'y incorpore, soit naturellement, soit artificiellement".

Par la propriété du dessous, il faut entendre que le propriétaire d'une parcelle a le droit d'explorer et d'exploiter le sous-sol de son terrain, d'y réaliser des constructions souterraines.

Néanmoins ce droit connaît une limitation en ce qui concerne les mines et les carrières, en vertu de la loi du 28/9/1962 relative à la législation générale des mines et carrières. (1)

L'article 1 de la loi précitée dispose en effet que les substances minérales et fossiles se trouvant au sein de la terre ou à la surface du sol appartiennent à tous les habitants du Burundi.

L'article 3 ajoute que seul l'Etat du Burundi, en tant que représentant de ses habitants, a le droit de disposer de ces substances. Donc le propriétaire d'une parcelle ne peut exploiter ni s'approprier les mines ou les carrières situées à la surface de son terrain ou sous celui-ci, à moins d'une autorisation de l'autorité publique:"Nul ne peut en conséquence extraire ni s'approprier d'une manière quelconque des substances minérales ou fossiles si ce n'est en vertu d'une autorisation lui accordée par l'autorité publique".

Quant à vendre les mines ou les carrières, l'article 3 reproduit plus haut est clair et formel, le droit de l'Etat étant exclusif.

D'autres restrictions aux caractères absolu, exclusif et perpétuel du droit de propriété sont prévues par l'arrêté ministériel du 25/2/1943 et par les contrats types de vente et de cession gratuite.

L'article 25bis, alinéa 1, de l'arrêté ministériel prévoit la possibilité pour l'Etat de reprendre des terrains vendus s'ils deviennent nécessaires à la création ou à l'agrandissement d'agglomérations urbaines ou à d'autres objets d'intérêt général moyennant un préavis d'un an notifié à la diligence du gouverneur du Ruanda-Urundi (ministre de l'agriculture et de l'élevage) par lettre recommandée à la poste. Mais l'alinéa 4 du même article dispose que cette faculté ne peut être exercée que dans un intervalle de temps de 5 ans, prenant cours le jour de la cession.

D'après l'article 16, le propriétaire d'une parcelle est tenu aux obligations d'occuper, de clôturer, de borner, de mettre

---

(1) La loi du 28/9/62 portant la législation générale des mines et carrières, B.O.B. 1963 p. 301.

en valeur d'une façon ininterrompue et complète la parcelle, ainsi qu'au respect de la destination convenue, sous peine de résiliation d'office du contrat de vente.

Le même article dispose que si l'une ou l'autre des deux dernières obligations n'est pas remplie pendant une durée de 5 ans dans les 30 ans après la conclusion du contrat de vente, le terrain fera de plein droit retour à l'Etat. Le dernier alinéa de l'article 16 ordonnera au propriétaire cédant totalement ou partiellement le terrain d'imposer les mêmes obligations au nouvel acquéreur.

Quant à l'obligation de respecter la destination de la parcelle, l'article 18bis prévoit la possibilité de changer légalement la destination du terrain, moyennant une autorisation spéciale et écrite du ministre de l'agriculture et de l'élevage:"Dans le territoire du Ruanda-Urundi, hors les cas régis par le décret du 21 avril 1953, il est interdit aux propriétaires, pendant 30 ans, à partir de la date d'acquisition,ainsi qu'aux locataires de changer la destination du terrain sans autorisation spéciale, préalable et écrite du gouverneur du Ruanda-Urundi".

Le cessionnaire, en vertu des deux derniers alinéas du même artide, ne pourra céder la parcelle qu'en imposant au nouvel acquéreur la même interdiction de changement de la destination et l'engagement de payer, en cas de non respect de la règle, les suppléments de droits et indemnités. Il doit même se porter fort pour les acquéreurs du terrain de l'accomplissement des obligations et est caution solidaire de l'exécution de l'obligation.

Les dispositions des contrats de vente et de cession gratuite des parcelles des terres domaniales apportent des précisions à certaines limitations de l'étendue du droit de propriété.

L'article 2 du contrat de cession gratuite dispose que le cessionnaire est tenu de maintenir sur le terrain cédé une mise en valeur au moins égale à celle existant à la signature de ce contrat.

L'article 3 prévoit le retour de plein droit du terrain au gouvernement du Burundi, dans les conditions prévues par l'article 17 de l'arrêté ministériel du 25/2/1943, si le terrain a été abandonné

pendant une période de 5 ans dans les 30 ans qui suivront la conclusion du contrat.

L'article 4 prescrit au cessionnaire de débroussailler régulièrement le terrain et de le tenir en parfait état de propreté. L'article 5 interdit le morcellement du terrain sans une autorisation de l'autorité compétente.

Selon l'article 6, l'inexécution des conditions spéciales reprises plus haut entraîne d'office la résolution du contrat, si dans un délai d'un mois à partir de la réception de la lettre recommandée portant sommation, le cessionnaire ne satisfait pas aux obligations précitées.

L'article 3 du contrat de vente prévoit la clôture sur toutes les parties du périmètre ne supportant pas de constructions, ces clôtures devant se faire conformément aux directives de l'autorité compétente. Le même article interdit au propriétaire d'entreprendre de nouvelles constructions sur le terrain à moins que celui-ci ait obtenu les autorisations préalables nécessaires des autorités compétentes d'urbanisme.

En outre, ces constructions devront être conformes aux plans approuvés par l'autorité compétente. La parcelle, les constructions y érigées, poursuit l'article, ainsique la clôture seront maintenues en parfait état d'entretien et le vendeur ou son délégué aura le droit de visiter, à tout moment l'immeuble vendu aux fins de s'assurer de l'exécution de ces obligations.

Aussi devons-nous constater que le droit de propriété, en principe droit absolu, exclusif et perpétuel, pour des raisons d'économie et d'urbanisme, connaît beaucoup de limitations relatives à la mise en valeur, au respect de la destination, et à la concession ou cession des parcelles dans les ex-centres extra-coutumiers de Bujumbura.

x x

x

CONCLUSION.

Au terme de cette étude, sans doute incomplète et imparfaite, sur les droits fonciers exercés par les habitants des ex-centres extra-coutumiers de Bujumbura, nous sommes amenés à constater que ces centres ont longtemps bénéficié d'un régime spécial tant dans le domaine administratif que dans celui du régime foncier.

C'est ainsi qu'après avoir été domanialisées pour être affectées à l'aménagement des ex-centres extra-coutumiers les terres de Mubwiza, de Buyenzi, de Ngagara... furent soumises non au droit foncier coutumier, comme la majeure partie du territoire burundais, mais au droit écrit.

Les autorités compétentes pour opérer leur cession et leur concession furent successivement le représentant de l'autorité tutélaire, le bourgmestre de la commune de Bujumbura et le directeur du département des Affaires Foncières. Les deux premières n'octroyaient sur les parcelles pratiquement que des droits d'occupation, la troisième dispense tantôt des droits de superficie, tantôt des droits de location et moins souvent des droits de propriété.

La superficie et la propriété font partie des droits réels limitativement énumérés par l'alinéa 2 de l'article 1 du code civil, livre II., tandis que les deux autres ne sont pas du nombre. Plus est, le droit d'occupation du sol n'est même pas organisé par le droit écrit, car celui-ci en reconnaît uniquement l'existence (article 6 et 9 de l'édit du Mwami du 10/8/1961).

Néanmoins l'étendue de ces quatre sortes de droits fonciers est très peu différente.

Nous avons, en effet, déjà vu que les titulaires de tous ces droits sont tenus à l'occupation effective et à la mise en valeur ininterrompue et complète des parcelles sur lesquelles ils exercent leurs droits. Nous avons aussi remarqué qu'ils doivent tous demander et obtenir des autorités compétentes une autorisation préalable de bâtir ou de changer la destination du terrain leur attribué, sous peine de résiliation de plein droit du contrat de cession ou de

concession.

Cette dernière obligation pourtant semble ne pas s'imposer au détenteur du droit d'occupation du sol, sans doute parce que la législation écrite que nous avons analysée, ne réglemente pratiquement ni l'octroi ni l'étendue de ce droit.

Mais, ce droit ne diffère, quant à son étendue, du droit de superficie et du droit de location que par son caractère en principe perpétuel, la durée de sa jouissance n'étant pas fixée; encore qu'il s'éteint par le non usage, comme tout droit privatif exercé par les indigènes sur les terres. C'est ce qu'écrit le juge L. De Clerck dans son article intitulé "Le Régime Foncier du Burundi". (1)

Donc, exception faite de cette différence, le droit d'occupation du sol ressemble fort aux droits de location et au droit de superficie. C'est aussi l'avis des juges de la Cour d'Appel d'Elisabethville dans leur arrêt du 29/12/1956 :" Mais il semble que ce droit d'occupation se rapprocherait du droit de superficie de la législation écrite privée, découlant ou non d'un bail sans limitation de durée, contenant l'obligation de construire". (2)

Le droit d'occupation du sol ne diffère pas davantage de la propriété individuelle du droit écrit; car, même la notion coutumière de ce droit a évolué avec la mentalité de la société burundaise.

Les Burundais, grâce au contact des européens et à leur accroissement en nombre, attachent pendant ces dernières décennies une importance capitale à la terre et deviennent de plus individualistes. A maintes reprises ils manifestent l'intention de posséder un "itongo" qui leur appartient exclusivement.

La preuve en est le nombre de palabres opposant les détenteurs des "amatongo" mitoyens, frères ou membres d'un même clan. Les juges des Tribunaux de Province et de Première Instance de Gitega

---

(1) "Le Régime Foncier du Burundi" par le Juge L. De Clerck R.A.J.B. Ier trim.1971,p.8.

(2) Arrêt de la Cour d'Elisabethville du 29/12/1956. Revue juridique du Congo Belge 1957, page 46.

en savent long. Le Tribunal de Province de Bujumbura lui-même connaît un chiffre non négligeable de cas d'empiétements des parcelles dans les ex-centres extra-coutumiers de son ressort.

"Depuis une quinzaine d'années les Burundais se font de la propriété foncière une nouvelle conception. Alors que traditionnellement ceux-ci n'exercent sur les terres qui leur sont octroyées, qu'un droit d'usage ou d'usufruit quasi perpétuel, sans jamais être propriétaires du sol exploité, ils prétendent actuellement jouir sur leurs terres d'un véritable droit de propriété individuelle". (1)

Remarquons que le conseil supérieur du pays donnait raison à ces détenteurs "d'itongo" : chaque famille murundi, au sens restreint du mot, occupe son propre patrimoine foncier. Ces patrimoines sont d'étendue variée mais bien délimitée et peuvent englober des champs, des jachères, des pâturages, des marais, etc...

Cette propriété foncière est reconnue comme telle par toute la société indigène, consacrée par la coutume et les usages et sanctionnée par les lois coutumières. Le droit d'occupation foncier est donc bien un droit de propriété individuelle". (2)

Théoriquement néanmoins l'étendue du droit d'occupation du sol est moindre que celle du droit de propriété, parce que ce "droit privatif" s'éteint par le non usage pendant un certain laps de temps. "Au terme de l'évolution que nous venons d'esquisser, on peut constater que le "droit privatif" qu'exerce sur le sol celui qui a obtenu ce droit d'une des façons que nous avons décrites, constitue un véritable droit de propriété, avec cette seule réserve qu'il se perd par le non usage". (3)

Même cette différence n'existe plus parce que, nous l'avons vu précédemment, la parcelle octroyée en pleine propriété fait de plein droit

---

(1) A. VERBRUGGHE:"L'évolution de la propriété foncière coutumière" Revue Juridique et Politique - Indépendance et Coopération, 24ème année N°4 octobre-décembre 1970, p.1201.

(2) Conseil Supérieur du Pays, séance du 6/6/1955. P.V. p.20 et séance du 6/6/1956, P.V. p.43.

(3) L. DE CLERCK:"Le Régime Foncier au Burundi" R.A.J.B. 1971 1er trimestre p.8.

retour à l'Etat, à défaut de mise en valeur ininterrompue et conforme aux dispositions du contrat de vente et en cas de non respect de la destination de la parcelle pendant une période de 5 ans dans les 30 ans suivant la conclusion du contrat (article 16,2° de l'arrêté ministériel du 25/2/1943.)

Force nous est donc de conclure avec le Président de la Cour Suprême du Burundi :" Sur les terres enregistrées et non, les occupants exercent des droits de propriété privée, que l'édit n° 5 du 10/8/1961 appelle droits privatifs d'occupation du sol lorsqu'ils les ont acquis en vertu de la coutume et droits de propriété immobilière lorsqu'ils les ont acquis selon les modes du droit écrit.

En quoi consistent les droits privatifs coutumiers résultant de l'occupation du sol? Ils résident essentiellement en l'appropriation du sol, que l'occupant cultive, habite et met en valeur comme bon lui semble. Sur cette terre, il entretient des plantes vivrières et industrielles, ils s'en approprie les récoltes; il a aussi le pouvoir de louer à d'autres des terrains dont il n'a pas besoin pour son exploitation. Il peut donner ou vendre son terrain ou une partie de celui-ci. Son fonds porte des bornes constituées par des piquets, des fossés, des plantes déterminées; il intente des procès contre les empiétements des voisins, arrache les racines des arbres du voisin qui poussent sur son champ, demande au voisin de couper les arbres ou les branches d'arbre qui gênent ses cultures. Il le lègue à ses héritiers. Or toutes ces prérogatives que possède l'occupant d'un fonds de terre sont les mêmes que celles qui résultent du droit de propriété privée immobilière, telle qu'elle est définie par le droit européen. La propriété immobilière est le droit de disposer, de jouir et d'user d'une terre de façon exclusive et de ne pas gêner autrui dans l'exercice de ces droits réels". (1)

Sans doute, le titulaire du droit d'occupation du sol dans les ex-centres-coutumiers ne pratiquera pas des cultures

---

(1) Bukera J. :" Les droits fonciers coutumiers au Burundi" Revue Juridique et Politique - Indépendance et Coopération, 24ème n° 4, octobre-décembre, p. 1206.

vivrières ou industrielles et ne mettra pas en valeur sa parcelle comme bon lui semble. Pour des besoins d'urbanisme et d'économie des terres dans les villes, il est contraint de s'abstenir des cultures, de l'entretien de certaines plantes jugées trop hautes et il doit réaliser une mise en valeur de la parcelle conforme aux plans d'urbanisme.

Mais ces obligations s'imposent aussi impérativement au propriétaire d'une parcelle dans les centres urbains.

Et la grande différence, à notre avis, réside dans l'existence ou l'absence du certificat d'enregistrement, qui entraîne une conséquence économique assez importante. En effet, le droit d'occupation du sol, comme d'ailleurs la superficie et la location dont la durée de jouissance n'excède pas 9 ans, n'est pas assujetti à l'enregistrement. Or l'absence d'un certificat d'enregistrement prive le titulaire d'un droit foncier de la faculté d'obtenir un crédit immobilier. Autrement dit, le titulaire ne pourra pas hypothéquer son droit en garantie de sa dette, l'hypothèque qui grève le droit foncier devant être enregistrée sur le certificat. Cette seule différence disparaîtra, à la satisfaction de nous tous, lorsque le département des Affaires Foncières sera suffisamment équipé en personnel et en matériel pour procéder à l'enregistrement des propriétés foncières acquises en vertu de la coutume et de l'autorisation des autorités administratives compétentes.

x x

x

B I B I O G R A P H I E.

1. OUVRAGES GENERAUX.

1.- BELLON ET DELFOSSE : Codes & lois du Burundi , 1970.

2.- BOURGEOIS : Banyarwanda et Barundi , T.II.

3.- GREVISSE : Le centre extra-coutumier d'Elisabethville
Quelques aspects de la politique indigène du Haut Katanga industriel
Institut royal colonial, Bruxelles, 1951.

4.- HEYSE : La propriété immobilière , Novelles Droit colonial, T.III.

5. STENMANS : De la transmission de la propriété immobilière", Droit civil du Congo-Belge, T.III.

6. STROUVENS & PIRON : Codes & lois du Congo-Belge, 6è édition.

7. NOVELLES, T.II.

8. HEYSE & LEONARD : Régime des cessions et concessions de terres et de mines au Congo-Belge

2. ARTICLES.

1.- BAECK : Etude socio-économique du centre extra-coutumier d'Usumbura , A.R.S.C.
Classe des Sciences morales et politiques
Mémoire in 8º fascicule 5, 1957.

2.- BOELAERT : Les trois fictions du droit foncier congolais
Zaïre, avril 1959.

3.- BUKERA J. : Les droits fonciers coutumiers au Burundi
Revue juridique et politique - Indépendance et Coopération 1970,nº4.

4.- DE CLERCK :a) Note sur le droit foncier coutumier du Burundi, Revue juridique du Ruanda-Urundi, nº1.

b) Le régime foncier du Burundi
Revue administrative et juridique du Burundi, Ier trimestre 1971.

5.- MAGOTTE : Les centres extra-coutumiers .
Commentaires des décrets des 23/11/1931, 6 et 22/6/1934, coordonnés par l'arrêté royal du 6 juin 1934, Bruxelles 1938.

6.- NDORICIMPA, L. : L'évolution du droit de propriété au Ruanda et au Burundi de la période coloniale à l'époque contemporaine .
Mémoire de fin d'études, Louvain 1970-71.

7.- SIMONS : Coutumes & Institutions des Barundi ,
Bulletin des juridictions indigènes et du droit coutumier congolais 1943-1944.

8.- SURWUMWE : L'histoire du Camp Belge de Bujumbura -
Mémoire de fin d'études, 1970-1971.

9.- VERBRUGGHE :a) L'évolution de la propriété foncière coutumière au Burundi Revue juridique et politique - Indépendance et Coopération 1970 Nº4.

b) Le régime foncier coutumier du Burundi
Revue juridique du Ruanda-Urundi 1965 Nº2.

10.- Arrêté royal du 18 octobre 1955 sur la création du Fonds du Roi
Bulletin officiel du Congo-Belge, 1949.

11.- Décret du 7/3/1959 portant création de l'office des cités africaines. Bulletin officiel du Congo-Belge, 1959.

12.- Arrêté royal du 20/6/1960, portant la suppression du Fonds du Roi ,
B.O.R.U., 1960.

13.- Décret du 7 juin 1949, portant création des centres extra-coutumiers et des cités indigènes. Bulletin officiel du Congo-Belge, 1949.

14.- Ordonnance législative du Ruanda-Urundi du 7/3/1962 organisant la gestion du patrimoine possédé au Ruanda-Urundi par l'O.C.A.
Bulletin officiel du Ruanda-Urundi, 1962.

15.- Loi du 16/1/1962 instituant le service de gestion de la cité de Ngagara. Bulletin officiel du Burundi,1963.

16. Loi du 28/9/1962 portant la législation générale des mines et carrières. Bulletin officiel du Burundi,1963.

17. Supplément au Bulletin Rudipresse Nº 105 du 7 mars 1959 (texte polycopié).

3. JURISPRUDENCE.

1.- Tribunal de la Chefferie Imbo-Mugamba, 11/4/1945.
Jurisprudence des tribunaux indigènes du Ruanda-Urundi, Groupe Scolaire d'Astrida, section administrative.

2.- Tribunal de Territoire de Biumba, 1/4/1946.
Jurisprudence des tribunaux indigènes du Ruanda-Urundi, Groupe Scolaire d'Astrida, section administrative.

3.- Tribunal de Province de Bujumbura, 15/10/1963
Registre d'extraits des jugements,1963.

4.- Tribunal de Province de Bujumbura, 8/11/1963
Registre d'extraits des jugements,1963.

5.- Tribunal de Province de Bujumbura,19/2/1964.
Registre d'extraits des jugements,1964.

6.- Tribunal de Province de Bujumbura, 19/12/1964.
Registre d'extraits des jugements,1965.

7.- Tribunal de Ière Instance de Bujumbura, 13/1/1965.
Revue juridique du Ruanda et du Burundi,1965 Nº1.

8.- Cour d'Appel d'Elisabethville,29/12/1956.
Revue juridique du Congo-Belge 1957, Société d'études juriques du Katanga.

4. DIVERS.

1.- Archives du département des Affaires Foncières à Bujumbura (correspondance abondante).

2.- Rapport de sortie de charge de l'administrateur de territoire de Bujumbura, Simons, 1951 (texte dactylographié).

3.- Rapport annuel des centres extra-coutumiers d'Usumbura,1951.

4.- Note de monsieur C. ROLAND, Chef du service provincial des terres, pour le vice-gouverneur général, du 28/2/1951(texte dactylographié).

5.- Rapport annuel des centres extra-coutumiers,1952.

6.- Specimen des attestations d'occupation (document trouvé à la Mairie de Bujumbura).

7.- Débats du Conseil Supérieur du Pays, mars 1952. (texte polycopié)

8.- Compte-rendu des réunions du Conseil Supérieur du Pays,séance du 6/6/1955.

9.- Rapport annuel des centres extra-coutumiers d'Usumbura,1956.

10.- Conseil Supérieur du Pays, séance du 6/6/1956.

11.- Rapport annuel des centres extra-coutumiers d'Usumbura,1957.

12.- Compte-rendu des séances du Conseil Supérieur du Pays des 23 et 24 juillet 1957.

13.- Rapport annuel des centres extra-coutumiers d'Usumbura,1958.

14.- Compte-rendu de la 2è session ordinaire du Conseil du Gouvernement du Ruanda-Urundi,1958.

15.- Documents trouvés à la Mairie de Bujumbura.

16.- Specimen des contrats de prêt du Fonds d'Avance trouvé au ministère des Affaires Sociales à Bujumbura.

SIGLES.

1) B.O. : Bulletin officiel

2) B.O.C.B.: Bulletin officiel du Congo Belge

3) B.O.R.U.: Bulletin officiel du Ruanda-Urundi

4) C.E.C. : Centres extra-coutumiers

5) C.S.P. : Conseil Supérieur du Pays

6) O.C.E.C.: Office des centres extra-coutumiers

7) O.L.R.U.: Ordonnance législative du Ruanda-Urundi

8) R.A.J.B.: Revue administrative et juridique du Burundi

9) R.J.P. I.C.: Revue juridique et politique - Indépendance et Coopération.

10) R.J.R.B.: Revue juridique du Rwanda et du Burundi.

o o

o