

RUANDA-URUNDI

Résidence

Territoire de



CONTRAT D'OCCUPATION PROVISOIRE.

N°

du

Entre le Gouvernement des Territoires du Ruanda-Urundi, représenté par le Gouverneur du Ruanda-Urundi, agissant en vertu des dispositions des Arrêtés Royaux des 3 décembre 1923 et 17 août 1927 et :

Il est convenu ce qui suit :

ARTICLE I. — Le Gouvernement des Territoires du Ruanda-Urundi accorde, pour un terme de cinq ans prenant cours le à prénommé, qui accepte, le droit d'occupation provisoire, d'un terrain agricole situé à d'une superficie de environ, représenté par une teinte jaune au croquis figuré d'autre part à l'échelle de 1 à

ARTICLE II. — Le présent contrat est conclu aux conditions générales des Arrêtés Royaux des 3 décembre 1923 et 17 août 1927.

ARTICLE III. — La redevance due annuellement pour l'occupation provisoire est fixée à la somme de 10 ou 15 francs par hectare suivant situation payable par anticipation le 1^{er} janvier de chaque année, plus une indemnité annuelle de (x) également payable anticipativement par l'intermédiaire du Délégué du Résident pour le territoire de (x) un franc par hectare pour abandon de droits de passage etc. Cette somme est versée aux chefs indigènes intéressés

ARTICLE IV. — Au plus tard cinq ans après la signature du présent contrat et après un préavis de six mois, l'occupant aura le droit, s'il a satisfait aux conditions de mise en valeur fixées ci-après, de conclure un bail emphytéotique d'une durée de vingt ans ; il sera tenu de verser, au préalable, la somme de 10 francs par hectare concédé représentant l'indemnité globale à répartir en une fois, à l'intervention du Délégué du Résident, entre les chefs et indigènes cités à l'article III, ou leurs ayants droit en compensation des droits dont ils font abandon.

Le terrain sera considéré comme mis en valeur si la moitié au moins de sa superficie est arborée ou cultivée suivant les règles en vigueur et la densité admise pour les exploitations modernes.

Pour les terres de culture, les superficies ainsi mises en valeur comprendront, au moment de la signature du bail, au minimum :

- a) un tiers de cultures vivrières, dont la moitié au moins sera constituée de cultures non saisonnières.
- b) un dixième de plantations forestières.

Sous peine de résiliation du bail, ces proportions minima de un tiers et un dixième seront maintenues au fur et à mesure de la mise en valeur du terrain concédé tant par contrat d'occupation provisoire que par bail emphytéotique, les cultures vivrières restant composées, au moins pour moitié, de cultures non saisonnières.

Ces proportions sont ramenées respectivement à un quinzième et à un trentième pour les superficies réservées à l'élevage.

Le Gouverneur du Ruanda-Urundi se réserve le droit de faire contrôler, par les fonctionnaires et agents des services compétents, si les clauses se rapportant aux plantations forestières et vivrières imposées ont été respectées, étant entendu que ces plantations doivent être établies en conformité des règles admises pour une exploitation rationnelle.

Toutefois, la plantation de kapokiers, d'acacias, de palmiers, la culture du coton et du tabac devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Gouverneur.

Le loyer initial est fixé dès maintenant à la somme de *15 ou 20 frs par hectare suivant situation avec augmentation de 5 frs par hectare après chaque période de 5 ans*
alinéas 2 et 3 de l'art 7 de l'Ord. du 28/6/29.

ARTICLE V. — La mise en valeur du terrain, comme il est dit à l'article précédent, sera constatée par le Résident d ou son représentant, dans les conditions prévues par le dernier alinéa de l'article 24 de l'Arrêté Royal du 3 décembre 1923.

ARTICLE VI. — En cas de résolution, comme il est dit à l'alinéa premier de l'article 17 de l'Arrêté Royal du 3 décembre 1923, modifié par l'Arrêté Royal du 17 août 1927, l'occupant payera au Gouvernement une indemnité forfaitaire double de la redevance annuelle mentionnée à la deuxième ligne de l'article III.

ARTICLE VII. — Le délai d'occupation, dont il est question à l'Arrêté Royal du 17 août 1927, est fixé à *(1/*

L'occupation en vertu du présent article sera considérée comme effective si le bénéficiaire du droit d'occupation provisoire a, dans le délai fixé ci-dessus, mis et maintenu en service des machines agricoles perfectionnées, établi des cultures vivrières (dont la moitié au moins de cultures non saisonnières) sur *(2/* Ha. et créé des plantations forestières sur *(3/* Ha.

(1/ généralement "un an"
(2/ 1/20 de la superficie concédée par le contrat
(3/ 1/40 " " " " " " " " " " " "

ARTICLE VIII. — Le Gouvernement se réserve le droit d'effectuer ou de permettre d'effectuer, dans le terrain accordé, des recherches minières ainsi que tous les travaux que ces recherches pourraient comporter. Le Gouvernement se réserve d'autre part la faculté de reprendre le terrain, en tout ou en partie pour des besoins d'exploitation minière, à charge de remettre, en échange, une superficie équivalente. Le Tribunal de Première Instance fixera les indemnités auxquelles donnera droit, le cas échéant, la reprise du terrain.

ARTICLE IX. — La présente convention est faite sous réserve des droits des tiers non indigènes et indigènes, à moins que ces derniers aient renoncé formellement à leurs droits par des accords à approuver conformément à l'ordonnance du 30 septembre 1922.

Les indigènes conservent les droits suivants :

Cette énumération n'est pas limitative.

ARTICLE X. — L'inexécution d'une ou de plusieurs des obligations et conditions spécifiées par l'Arrêté Royal du 3 décembre 1923 ou par le présent contrat, donnera au Gouvernement le droit de prononcer d'office, sans intervention des Tribunaux, sans sommation ni mise en demeure, la résiliation du contrat.

Ordonnance n° 18 T.F. du 28 juin 1929 déterminant le tarif des prix de vente et de location des terrains domaniaux dans le territoire du Ruanda-Urundi.

Le Gouverneur p. i. du Territoire du Ruanda-Urundi,

Vu la loi du 21 août 1925 sur le gouvernement du Ruanda-Urundi;

Vu l'article 3 de l'arrêté royal du 11 janvier 1926 qui pourvoit à l'exécution de cette loi;

Vu les arrêtés royaux du 3 décembre 1923 et du 17 août 1927 sur la vente et la location des terres;

Revu l'ordonnance n° 7 du 20 mars 1928 déterminant le tarif des prix de vente et de location des terrains domaniaux dans le Territoire du Ruanda-Urundi;

Ordonne :

ARTICLE PREMIER.

Le tarif minimum des prix de vente et de location des terres destinées à un usage privé ou à un usage commercial est déterminé comme suit :

A) DANS LES CIRCONSCRIPTIONS URBAINES :

Prix de vente : 10 frs. le m².

Prix annuel de location : 8% du prix de vente, sans que le loyer puisse être inférieur à 1000 frs. par parcelle, quelle qu'en soit la superficie.

B) DANS LES AUTRES CENTRES D'OCCUPATION :

à l'intérieur d'un cercle de 1,5 Km. de rayon, ayant pour centre un point déterminé par le Résident, ou à l'intérieur d'un polygone dont le périmètre est déterminé par le même fonctionnaire, en tenant compte de la configuration particulière du poste :

Prix de vente : 6 frs. le m².

Prix annuel de location : 8% du prix de vente, sans que le loyer puisse être inférieur à 600 frs. par parcelle, quelle qu'en soit la superficie.

C) LE LONG DES LACS TANGANIKA ET KIVU, AINSI QUE DES COURS D'EAU NAVIGABLES ET DES VOIES DE COMMUNICATION CARROSSABLES :

Prix de vente : 1 fr. le m², sans que le prix puisse être inférieur à 10.000 frs. par parcelle, quelle qu'en soit la superficie.

Prix annuel de location : 8% du prix de vente, sans que le loyer puisse être inférieur à 800 frs. par parcelle, quelle qu'en soit la superficie.

D) PARTOUT AILLEURS :

Prix de vente : 0,50 fr. le m², sans que le prix puisse être inférieur à 5.000 frs. par parcelle, quelle qu'en soit la superficie.

Prix annuel de location : 8% du prix de vente, sans que le loyer puisse être inférieur à 400 frs. par parcelle, quelle qu'en soit la superficie.

ARTICLE 2.

Le tarif minimum des prix de vente et de location des terres destinées à un usage industriel, quel qu'il soit, est déterminé comme suit :

A) DANS LES CIRCONSCRIPTIONS URBAINES :

Prix de vente : 5 frs. le m².

Prix annuel de location : 8% du prix de vente, sans que le loyer puisse être inférieur à 500 frs. par parcelle, quelle qu'en soit la superficie.

B) DANS LES AUTRES CENTRES D'OCCUPATION,

à l'intérieur d'un cercle de 1,5 Km. de rayon, ayant pour centre un point déterminé par le Résident, ou à l'intérieur d'un polygone dont le périmètre est déterminé par le même fonctionnaire, en tenant compte de la configuration particulière du poste.

Prix de vente : 3 frs. le m².

Prix annuel de location : 8% du prix de vente, sans que le loyer puisse être inférieur à 300 frs. par parcelle, quelle qu'en soit la superficie.

C) LE LONG DES LACS TANGANIKA ET KIVU, AINSI QUE DES COURS D'EAU NAVIGABLES ET DES VOIES DE COMMUNICATION CARROSSABLES :

Prix de vente : 0,60 fr. le m², sans que le prix puisse être inférieur à 6.000 frs. par parcelle, quelle qu'en soit la superficie.

Prix annuel de location : 8% du prix de vente, sans que le loyer puisse

Verordening n° 18 T.F. van 28 Juni 1928 vaststellende het tarief van verkoop en huurprijzen van domeingronden in het Ruanda-Urundi gebied.

De Gouverneur, a. i. van het Ruanda-Urundi gebied,

Gezien de wet van 21 Augustus 1925 op de regeering van Ruanda-Urundi;

Gezien het artikel 3 van het koninklijk besluit van 11 Januari 1926 dat de uitvoering van die wet voorziet;

Gezien de koninklijke besluiten van 3 December 1923 en van 17 Augustus 1927 betreffende het tarief van verkoop en huurprijzen van domeingronden in het Ruanda-Urundi gebied;

Gezien de verordening n° 7 van 20 Maart 1928 vaststellende het tarief van verkoop - en huurprijzen van domeingronden in het Ruanda-Urundi gebied;

Beveelt :

ARTIKEL EÉN.

Het geringste tarief der verkoop en huurprijzen van gronden bestemd tot priaat of handelsgebruik wordt vastgesteld als volgt :

A.) IN DE STEDELIJKE OMSCHRIJVINGEN :

Verkoopprijs 10 fr. per m².

Jaarlijksche huurprijs 8% van den verkoopprijs zonder dat de huur minder zijn moge als 1000 frn voor elk perceel hetzij om het even welke oppervlakte.

B.) IN ANDERE BEZETTINGSSTANDPLAATSEN.

Binnen eenen kring van 1,5 Km straal, hebbende voor midden een punt, bepaald door den Resident, of binnen een veelhoek waarvan den omvang zal bepaald worden door den zelfden beambte rekening houdende van den bijzonder uiterlijke vorm van den post.

Verkoopprijs 6 fr. per m².

Jaarlijksche huurprijs 8% van den verkoopprijs zonder dat de huur minder zijn moge als 600 frn voor elk perceel hetzij om het even welke oppervlakte.

C.) LANGS HET TANGANIKAMEER EN HET KIVUMEER EN OOK LANGS DE BEVAARBARE WATERLOOPEN EN DE BERIJDABARE VERBINDINGSWEGEN.

Verkoopprijs : 1 fr. per m² zonder dat de prijs minder zijn moge de 10.000 fr. per perceel, het zij om het even welke oppervlakte.

Jaarlijksche huurprijs 8% van den verkoopprijs zonder dat de huur minder zijn moge als 800 fr. per perceel, hetzij om het even welke oppervlakte.

D.) ELDERS.

Verkoopprijs : 0,50 fr den m² zonder dat de prijs minder zijn moge als 5.000 fr. per perceel, hetzij om het even welke oppervlakte.

Jaarlijksche huurprijs : 8% van den verkoopprijs, zonder dat de huur minder zijn moge als 400 fr. per perceel, hetzij om het even welke oppervlakte.

ARTIKEL 2.

Het geringste tarief der verkoop en huurprijzen van gronden bestemd tot nijverheidsgebruik, hetzij om het even welke wordt vastgesteld als volgt :

A.) IN DE STEDELIJKE OMSCHRIJVINGEN.

Verkoopprijs : 5 fr. per m².

Jaarlijksche huurprijs : 8% van den verkoopprijs zonder dat de huur minder zij moge als 500 fr. per perceel, hetzij om het even welke oppervlakte.

B.) IN DE ANDERE BEZETTINGSSTANDPLAATSEN.

Binnen eenen kring van 1,5 Km straal, hebbende voor midden een punt, bepaald door den Resident, of binnen een veelhoek waarvan den omvang zal bepaald worden door den zelfden beamte rekening houdende van den bijzonder uiterlijke vorm van den post.

Verkoopprijs : 3 fr. per m².

Jaarlijksche huurprijs : 8% van den verkoopprijs zonder dat de huur minder zijn moge als 300 fr. per perceel hetzij om het even welke oppervlakte.

C.) LANGS HET TANGANIKAMEER EN HET KIVUMEER EN OOK LANGS DE BEVAARBARE WATERLOOPEN EN DE BERIJDABARE VERBINDINGSWEGEN.

Verkoopprijs : 0,60 fr per m² zonder dat de prijs minder zijn moge als 6000 fr. per perceel, hetzij om het even welke oppervlakte.

Jaarlijksche huurprijs : 8% van den verkoopprijs, zonder dat de huur

être inférieur à 450 frs. par parcelle, quelle qu'en soit la superficie.

D) PARTOUT AILLEURS :

Prix de vente : 0,30 fr. le m², sans que le prix puisse être inférieur à 3.000 frs. par parcelle, quelle qu'en soit la superficie.
Prix annuel de location : 8% du prix de vente, sans que le loyer puisse être inférieur à 240 frs. par parcelle, quelle qu'en soit la superficie.

ARTICLE 3.

Le taux minimum prévu aux lettres A et B des deux articles précédents n'est pas applicable au loyer d'une parcelle contiguë à une autre, précédemment concédée, dont elle constitue le prolongement.

ARTICLE 4.

Dans les étés indigènes, aucune terre n'est cédée à titre de propriété; mais des parcelles peuvent être concédées, soit pour un usage privé ou commercial, soit pour un usage industriel, sur la base du loyer annuel suivant :
Dans les circonscriptions urbaines : 0,40 fr. le m².
Dans les autres centres d'occupation : 0,20 fr. le m².
Le tarif minimum des prix de vente et de location des terres exclusivement destinées à un usage agricole ou à l'élevage est déterminé comme suit :

PREMIÈRE CATÉGORIE :

Terrains offrant des possibilités d'accès par moyens mécaniques de transport et situés à moins de 10 Kms. du lac Tanganika, du lac Kivu, d'un cours d'eau navigable ou d'une voie de communication carrossable, cette distance étant mesurée à partir du point le plus rapproché du terrain cédé ou concédé :
Prix de vente : 300 frs. l'hectare.
Prix annuel de location initial : 5% du prix de vente, sans que le loyer ou la redevance puissent être inférieurs à 200 frs par parcelle, quelle qu'en soit la superficie.

DEUXIÈME CATÉGORIE.

Partout ailleurs :
Prix de vente : 200 frs. l'hectare.
Prix annuel de location initial : 5% du prix de vente, sans que le loyer ou la redevance puissent être inférieurs à 200 frs. par parcelle, quelle qu'en soit la superficie.

ARTICLE 6.

Les terres destinées exclusivement à un usage agricole ou à l'élevage sont concédées pour une durée de 30 ans, sous le régime de l'emphytéose, par un contrat dont la conclusion est toutefois subordonnée à la réalisation, en dehors d'un délai fixé à 5 ans, durant lequel l'occupation conserve un caractère provisoire, des conditions d'équipement et de mise en valeur stipulées dans un premier contrat, conclu sous forme de bail ordinaire, de bail emphytéotique ou de contrat d'occupation provisoire.

ARTICLE 7.

Le tarif de location déterminé par l'art. 4 pour les terres destinées exclusivement à un usage agricole ou à l'élevage, constitue un tarif de base qui est appliqué durant les 5 premières années, à dater de l'autorisation d'occupation provisoire.

Lors de la signature du bail, à l'expiration du contrat en vertu duquel s'est effectuée l'occupation provisoire d'une durée normale de 5 ans, le prix annuel de location est majoré de 5 frs. par hectare.

La même majoration est appliquée après chaque nouvelle période de 5 ans.

Toutefois, il peut y être dérogé par le Gouverneur du Territoire, dans les cas où la mise en valeur des terres concédées réclame des travaux extraordinaires ou de grands sacrifices financiers.

ARTICLE 8.

L'ordonnance n° 7 du 20 mars 1928 est abrogée.
Le Conservateur des Titres Fonciers à Usumbura est chargé de l'exécution de la présente ordonnance.

Fait à Usumbura, le 28 juin 1929.

H. POSTIAUX.

Gedraan te Usumbura, den 28 juni 1929.

Dezer verordenning.

De verordenning n° 7 van 20^{sten} Maart 1928 is afgeschaft.
De Grondtitelbewaarder van Usumbura is gelast met de uitvoering

ARTIKEL 8.

Nogtans, mag der Gouverneur van het gebied er eene wijziging aanbrengen wanneer de opbrengstwaarde der toegestane gronden buitengewone werken of groote geldelijke opofferingen zou eischen.

Dezelfde verhooging wordt toegepast na elk nieuw tijdperk van 5 jaren.

Daarvan 5 jaren geschiedt is, wordt de jaarlijksche huurprijs verhoogd

Ten tijde van de handteekening der pacht op den vervaldag van het verdrag krachten hebbende de voorloopige bewoning van een gewonen machting van voorloopige bewoning.

Bestemd tot een landbouwgebruik of veefokkerij vormt een grondart. Het huurtarief bepaald door het artikel 4 voor de gronden uitsluitlijk

ARTIKEL 7.

De gronden uitsluitlijk bestemd tot landbouw of veefokkerij zijn toe- ningspacht.
Onder vorm van gewone pacht, van erfpacht of van voorloopige bewoo- wapening en de in waardestelling bepaald in een eerste verdrag, gedaan

ARTIKEL 6.

het even welke oppervlakte.
huur of de grondrente minder zijn moge als 200 fr per perceel, hetzij om jaarlijksche aanvangshuurprijs : 5% van den verkoopprijs zonder dat de

Elders :

TWEEDE ORDE.

om het even welke oppervlakte
de huur of grondrente minder zijn moge als 200 fr per perceel, hetzij jaarlijksche aanvangshuurprijs : 5% van den verkoopprijs, zonder dat

afgestane of den toegestane grond.
Verkoopsprijs : 300 fr de hectare.
gelegen aan min dan 10 Kilometers van het meer Tanganika van het dingweg, deze afstand gemeen zijnde vanaf het dichtste punt van den

EERSTE ORDE.

Gronden die toegang aanbieden tot werktuigen, vervoermiddelen en
volgt :

ARTIKEL 5.

Het geringste tarief van den verkoop en huurprijs van gronden uit- stuitlijk bestemd voor landbouw of veefokkerij wordt vastgesteld als
In de stedelijke onschrijfvijgen : 0,40 fr. per m².
In de andere bezettingsplaatsen : 0,20 fr. der m².

ARTIKEL 4.

In de inlandsche gebieden geen enkel grond zal worden toegestaan als
De geringste prijsstelling voorzien in de letter A en B der twee vorige artikels is niet toepasselijk aan de huur schuldig voor een perceel aanpa- lende een ander, vroegen toegestaan, en waarvan het de verlening uit- maakt.

ARTIKEL 3.

De geringste prijsstelling voorzien in de letter A en B der twee vorige artikels is niet toepasselijk aan de huur schuldig voor een perceel aanpa- lende een ander, vroegen toegestaan, en waarvan het de verlening uit- maakt.

D) Elders.

Verkoopsprijs 0,30 fr per m² zonder dat de prijs minder zij moge als
jaarlijksche huurprijs : 8% van den verkoopprijs zonder dat de huur

ARTICLE XI. —

Ainsi fait à

LE GOUVERNEUR,

L'OCCUPANT,

Reçu pour inscription, à quatorze heures, au registre journal ouvert à la Conservation des Titres Fonciers,
sous le n° général et le n° spécial

Usumbura, le 19

Le Conservateur des Titres Fonciers,

Pour copie certifiée conforme :

Usumbura, le 19

Le Conservateur des Titres Fonciers,