

ARRETE MINISTERIEL N°01/03 DU 17/02/2003 MODIFIANT L'ARRETE N°01/16/00 DU 19 SEPTEMBRE 2001 MODIFIANT LE TAUX DE DIVERSES REDEVANCES DOMANIALES ET TARIFS DES PRIX DE LOCATION ET DE VENTE DES TERRES DOMANIALES.

Le Ministre des Terres, de la Réinstallation et de l'Environnement,

Vu le décret du 11 juillet 1960 sur le régime foncier au Rwanda, spécialement en son article 3 ;

Vu le décret-loi n° 11/79 du 20 avril 1979 portant création et délimitation des circonscriptions urbaines ;

Vu la loi n° 04/2001 du 13 janvier 2001 portant organisation et fonctionnement des Districts ;

Vu la loi n° 05/2001 du 18 janvier 2001 portant organisation et fonctionnement des Circonscriptions urbaines au Rwanda ;

Vu la loi n°07/2001 du 19 janvier 2001 portant organisation et fonctionnement de la Ville de Kigali ;

Vu la loi n°17/2002 du 10 mai 2002 portant finances des Districts et Villes et régissant leur utilisation ;

Revu l'arrêté ministériel n°01/11/88 du 26 janvier 1988 fixant le taux de diverses redevances domaniales et le tarif des prix de location et de vente des terres domaniales ;

Revu l'arrêté ministériel n°1/16,00 du 19/09/2001 modifiant le taux de diverses redevances domaniales et le tarif des prix de location et de vente des terres domaniales ;

Après examen et adoption par le Conseil des Ministres en sa séance du 18 décembre 2002 ;

ARRETE :

PREMIERE PARTIE . REDEVANCES DOMANIALES DES TERRAINS A BATIR

Article premier :

Les terres domaniales sont réparties en deux catégories ci- après :

Première catégorie :

Les terres situées à l'intérieur des limites des circonscriptions urbaines. Ce sont les terres urbaines.

Deuxième catégorie :

Les terres situées en dehors des limites des circonscriptions urbaines. Ce sont les terres rurales.

Article 2 :

Le Conseil de la Ville de Kigali, de la Ville ou du district détermine le taux de la redevance domaniale annuelle selon le plan de développement urbain, la localisation du terrain, la nature et l'usage du terrain et selon les dispositions du présent arrêté.

Article 3 :

La redevance domaniale n'est valable que sur les terrains cadastrés et répertoriés au service du cadastre compétent.

Article 4 :

Le loyer annuel des terrains à bâtir situés dans les limites des circonscriptions urbaines est fixé comme suit :

1. Pour la Ville de Kigali.

- Parcelles à usage résidentiel : un montant supérieur ou égal à 30 Frw par mètre carré (30 Frw/m²) et ne dépassant pas 120 FRW par mètre carré (120 Frw/m²).
- Parcelles à usage commercial : un montant supérieur ou égal à 50 Frw par mètre carré (50 Frw/m²) et ne dépassant pas 150 Frw par mètre carré (150 Frw/m²).
- Parcelles à usage industriel : 50 Frw par mètre carré (50 Frw/m²)

2. Pour les Villes de Byumba, Butare, Cyangugu, Gikongoro, Gisenyi, Gitarama, Kabuga, Kibungo, Kibuye, Ruhengeri et Umutara (Chefs-lieux des Provinces).

- Parcelles à usage résidentiel : un montant supérieur ou égal à 20 Frw par mètre carré (20 Frw/m²) et ne dépassant pas 60 Frw par mètre carré (60 Frw/m²).
- Parcelles à usage commercial : un montant supérieur ou égal à 30 Frw par mètre carré (30 Frw/m²) et ne dépassant pas 80 Frw par mètre carré (80 Frw/m²).
- Parcelles à usage industriel : 20 Frw par mètre carré (20 Frw/m²).

3. Pour les Villes de Nyanza, Ruhango et Rwamagana.

- Parcelles à usage résidentiel : un montant supérieur ou égal à 10 Frw par mètre carré (10 Frw/m²) et ne dépassant pas 40 Frw par mètre carré (40 Frw/m²).
- Parcelles à usage commercial : un montant supérieur ou égal à 20 Frw par mètre carré et ne dépassant pas 60 Frw par mètre carré (60 Frw/m²).
- Parcelles à usage industriel : 10 Frw par mètre carré (10 Frw/m²)

Article 5 :

Le loyer annuel des terrains situés en dehors des limites des circonscriptions urbaines est fixé comme suit :

A. Pour les centres commerciaux:

- Parcelles à usage résidentiel : un montant supérieur ou égal à 3 Frw par mètre carré (3 Frw/m²) et ne dépassant pas 6 Frw par mètre carré (6 Frw/m²).
- Parcelles à usage commercial : un montant supérieur ou égal à 4 Frw par mètre carré (4 Frw/m²) et ne dépassant pas 8 Frw par mètre carré (8 Frw/m²).
- Parcelles à usage industriel : 4 Frw par mètre carré (4 Frw/m²)

B. Ailleurs :

- Parcelles à usage résidentiel : exemptées de loyer
- Parcelles à usage commercial : un montant égal ou supérieur à 2 Frw par mètre carré (2 Frw/m²) et ne dépassant pas 4 Frw par mètre carré (4 Frw/m²).
- Parcelles à usage industriel : 2 Frw par mètre carré (2 frw/m²)

Article 6 :

Le tarif applicable en cas de vente de terrains bâtis situés tant à l'intérieur qu'en dehors des limites des circonscriptions urbaines est fixé à dix fois le tarif de location annuelle des mêmes terrains.

La vente d'un terrain bâti est subordonnée au contrat de vente délivré par une autorité compétente et le prix de vente correspond au nombre d'années restant à payer, conformément à l'article 7 du présent arrêté.

Article 7 :

Les dispositions générales suivantes régissent les contrats de location et de vente des terrains définis aux articles 1^{er} et 6^{ème} du présent arrêté :

A. La redevance domaniale est payable annuellement

B. La durée du bail initial sera fixée de manière à permettre la réalisation du programme de mise en valeur ; elle est de trois ans.

C. A l'expiration du bail initial, si la mise en valeur est complètement réalisée, conformément à l'autorisation de bâtir délivrée et au strict respect du point " A " de cet article, le locataire aura la liberté, soit d'acheter le terrain aux conditions déterminées à l'article 6 du présent arrêté, soit d'obtenir le renouvellement du bail.

D. A l'expiration du bail initial, si la mise en valeur n'est pas complètement réalisée, ou si la mise en valeur est complètement réalisée mais que le locataire n'a pas la possibilité d'acheter le terrain et obtenir le Certificat d'Enregistrement, deux renouvellements successifs du bail pourront lui être consentis, sur demande ; le premier pour une durée de 3 ans et le second pour une durée de 4 ans.

A l'expiration du bail, si le locataire a payé régulièrement son loyer, un Certificat d'Enregistrement lui sera accordé, selon les dispositions de l'article 6 du présent arrêté.

Le tarif du loyer des trois années de location supplémentaires est égal à celui des trois années du loyer initial augmenté de 10 %.

Le tarif du loyer des quatre années de location supplémentaires est égal à celui des trois années de location initial augmenté de 20 %.

Ce supplément de tarif ne dispense pas le paiement des arriérés de location.

E. Le paiement des arriérés de location s'accompagne d'une amende de retard équivalente à 8 % du loyer.

F. Le transfert éventuel du bail est soumis à l'accord du Ministre ayant les terres dans ses attributions ou le Maire de la Ville où se trouve la parcelle.

**DEUXIEME PARTIE : REDEVANCES DOMANIALES DES TERRAINS
AGRICOLLES OU D'ELEVAGE**

Article 8 :

Les terres concédées du domaine privé de l'Etat à destination agricole ou d'élevage sont classées en deux catégories définies comme suit :

Première catégorie :

Les terrains situés à l'intérieur des limites des circonscriptions urbaines.

Deuxième catégorie :

Les terrains situés en dehors des limites des circonscriptions urbaines.

Article 9 :

Les prix de location annuel des terrains à usage agricole ou d'élevage sont fixés comme suit :

A. A l'intérieur des limites des circonscriptions urbaines.

1. Ville de Kigali et Autres Villes

Terrains destinés :

- A l'agriculture ou à l'élevage sur une superficie comprise entre 2 hectares et 20 hectares : 1.000 Frw par hectare (1.000 Frw/ha).
- A l'agriculture ou à l'élevage sur une superficie supérieure à 20 hectares : 2.000 Frw par hectare (2.000 frw/ha)
- Au boisement : exemptés de loyer

B. En dehors des limites des circonscriptions urbaines

Terrains destinés :

- A l'agriculture ou l'élevage sur une superficie inférieure ou égale à 2 hectares : exemptés de loyer.
- A l'agriculture ou l'élevage sur une superficie comprise entre 2 hectares et 20 hectares : un montant supérieur ou égal à 100 Frw par hectare (100 Frw/ha) et ne dépassant pas 1.000 Frw par hectare (1.000 Frw/ha).
- A l'agriculture ou l'élevage sur une superficie supérieure à 20 hectares : un montant supérieur ou égal à 1.000 Frw par hectare (1.000 Frw/ha) et ne dépassant pas 2.000 Frw par hectare (2.000 Frw/ha).
- Au boisement : exemptés de loyer.

**TROISIEME PARTIE : REDEVANCES DOMANIALES DES TERRAINS DESTINES
A D'AUTRES USAGES**

Article 10 :

Le loyer annuel des terrains destinés à l'exploitation de la tourbe, des mines et carrières est fixé par le Ministre ayant l'énergie, les mines et carrières dans ses attributions.

Article 11 :

Le loyer annuel des terrains destinés à la création des terrains de sports, de loisirs et des écoles exclusivement sont fixés comme suit :

1° Association sans but lucratif :

- Dans les limites des circonscriptions urbaines : un montant supérieur ou égal à 2.000 Frw par hectare (2.000 Frw /ha) et ne dépassant pas 4.000 Frw par hectare (4.000 Frw/ha).
- En dehors des limites des circonscriptions urbaines : un montant supérieur ou égal à 1.000 Frw par hectare (1.000 Frw/ha) et ne dépassant pas 2.000 FRW par hectare (2.000 Frw/ha).

2° Autres locataires :

- Dans les limites des circonscriptions urbaines : un montant supérieur ou égal à 10.000 Frw par hectare (10.000 Frw/ha) et ne dépassant pas 20.000 Frw par hectare (20.000 Frw/ha).

- En dehors des limites des circonscriptions urbaines : un montant supérieur ou égal à 2.000 Frw par hectare (2.000 Frw/ha) et ne dépassant pas 5.000 Frw par hectare (5.000 Frw/ha).

Article 12 :

- Le loyer annuel des terrains du domaine de l'Etat à destination de sites à vocation touristique désignés par le Ministre ayant le tourisme dans ses attributions est fixé à un montant supérieur ou égal à 30 Frw par mètre carré (30 Frw/m²) et ne dépassant pas 100 Frw par mètre carré (100 Frw/m²).

QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES

Article 13 :

Les terrains visés par le présent arrêté doivent rester affectés aux usages pour lesquels ils ont été cédés ou concédés. Toutefois, l'usage pourrait être modifié sur demande écrite et avec l'autorisation spéciale et écrite de l'autorité compétente.

Lorsqu'un terrain est destiné à plusieurs usages, les prix de location et de vente à appliquer sont ceux du tarif le plus élevé quant à la destination.

Article 14 :

Les conditions spécifiques du loyer ou de vente des terres domaniales sont déterminées par le Ministre ayant les terres dans ses attributions ou son délégué.

Article 15 :

Le tarif des frais administratifs à percevoir en matière foncière est arrêté comme suit :

- 1) Pour un contrat, avenant, acte ou arrêté comportant au maximum deux pages de texte, sans croquis : un montant supérieur ou égal à 1.500 FRW et ne dépassant pas 3.000 FRW
- 2) Pour tout contrat, avenant, acte ou arrêté comportant au maximum deux pages de texte, avec croquis : un montant supérieur ou égal à 2.000 FRW et ne dépassant pas 4.000 FRW
- 3) Pour tout contrat, avenant, acte ou arrêté comportant plus de deux pages de texte, avec ou sans croquis : un montant supérieur ou égal à 3.000 FRW et ne dépassant pas 6.000 FRW
- 4) Pour toute annotation comportant un croquis : un montant supérieur ou égal à 1.500 FRW et ne dépassant pas 3.000 FRW
- 5) En cas de transfert ou mutation immobilière suite à la vente, le vendeur paye au compte de la Ville ou du District 6% du prix de vente ou 6% de la valeur de l'expertise lorsque celle-ci est supérieure au prix de vente.
- 6) En cas de Transfert ou mutation par héritage : L'héritier paye au compte de la Ville ou du District 1% de la valeur d'expertise.
- 7) En cas de transfert ou mutation par vente aux enchères : L'adjudicataire verse au compte de la Ville ou du District 6% du prix de vente.
- 8) Pour la mutation ou l'inscription de toute propriété immobilière ou part résultant de l'apport à une Société Civile ou Commerciale dotée de la personnalité civile : 3% de la valeur de l'expertise ou des parts.

- 9) Pour la mutation opérée lors de la transformation d'une Société en une autre d'une espèce différente : 1,2% de la valeur de l'expertise.
- 10) Pour la mutation opérée lors de la fusion de Sociétés dotées de la personnalité juridique : 1,2% de la valeur de l'expertise.
- 11) Pour la mutation opérée par suite d'un partage ou de cession des parts entre les copropriétaires : 1,5% de la valeur de l'expertise.
- 12) Pour l'octroi du Certificat d'enregistrement (titre de propriété/ title deeds) : 2.000 Frw
- 13) Pour la radiation d'hypothèque : 1.000 Frw
- 14) Pour l'inscription d'hypothèque : 2, 25% du crédit
- 15) Pour le renouvellement d'hypothèque : 1.000 Frw
- 16) Pour le transfert d'hypothèque : 1.000 Frw
- 17) Pour l'annulation d'un Certificat d'Enregistrement : 1.000 Frw
- 18) Pour l'établissement d'un nouveau Certificat d'Enregistrement en remplacement d'un Certificat détruit ou perdu : 4.000 Frw.

Article 16 :

L'arrêté ministériel n° 1/16.00 du 19/09/2001 modifiant le taux de diverses redevances domaniales et tarifs des prix de vente et de location des terres domaniales est abrogé.

Article 17 :

Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa publication au Journal Officiel de la République Rwandaise.

Fait à Kigali, le 17/02/2003

Le Ministre des Terres, de la Réinstallation
et de l'Environnement
Prof. Laurent NKUSI
(sé)

Vu et scellé du Sceau de la République :
Jean de Dieu MUCYO
(sé)