



**International
Institute for
Environment and
Development**

Programme Zones Arides

Dossier no. 120

Régime foncier communautaire

La nouvelle loi sur le
foncier villageois de
1999 en Tanzanie :
questions et réponses

Liz Alden Wily

Septembre 2003

Régime foncier communautaire

La nouvelle loi sur le foncier
villageois de 1999 en Tanzanie :
questions et réponses

Liz Alden Wily

Dossier no. 120

A propos de l'auteur

Liz Alden Wily est conseillère indépendante, spécialisée en régimes fonciers et en gestion des ressources naturelles. Elle peut être contactée à lizaldenwily@clara.co.uk

Table des matières

Introduction.....	1
1. Localisation de l'administration et de la gestion foncières....	3
2. Le Conseil villageois comme futur gestionnaire foncier.....	5
3. Mise en œuvre et problèmes associés.....	9
4. La Loi sur le foncier villageois : questions et réponses.....	17
Ière partie : A propos de la Loi et de ses principes.....	17
IIème partie : Gestion des terres villageoises.....	32
IIIème partie : Droits fonciers du village : que sont-ils, et comment les inscrire au cadastre ?.....	43
IVème partie : Les droits fonciers des groupes vulnérables sont-ils protégés ?.....	56
Vème partie : Règlement des litiges fonciers : que peut faire le village ?.....	63
VIème partie : Mise en œuvre de la Loi sur le foncier villageois : quelques idées comme point de départ.....	64
Annexe.....	68

Introduction

En 1999, la Tanzanie a promulgué une nouvelle législation foncière fondamentale sous la forme d'une Loi foncière (*Land Act*) et d'une Loi sur le foncier villageois (*Village Land Act*). Cette dernière énonce le cadre juridique et les procédures applicables pour que la plupart des terres rurales de Tanzanie puissent désormais être régies par le biais d'un régime de gestion foncière communautaire. La loi délègue les fonctions d'administration des terres, de gestion foncière et de règlement des litiges à l'échelon communautaire. La loi est entrée en vigueur en mai 2001 avec la parution au Journal officiel de 83 Règlements prescrivant les dispositions détaillées ayant trait à divers points et procédures.

Le présent dossier entend fournir une explication très simple mais détaillée des objectifs de la Loi sur le foncier villageois. Il renonce délibérément à se vouloir un article académique et s'abstient d'élaborer plus avant ou de citer des sources autres que la loi elle-même. Il se compose de la présente remarque liminaire et d'une critique ainsi que d'une liste de questions et de réponses au sujet de la nouvelle loi. Celles-ci s'adressaient au départ à plusieurs Conseils de district tanzaniens en novembre 2002 comme base devant les aider à élaborer des aides matérielles et des directives simples à l'intention des villageois. Les Conseils de district sont chargés d'aider les communautés villageoises relevant de leur juridiction à se familiariser suffisamment avec la loi pour 1/ veiller à ce que leurs droits soient protégés et 2/ établir un régime officiel et performant d'administration et de gestion foncières communautaires.

Il appartient aux communautés de décider dans quelles mesures elles adopteront ce régime ; la démarche d'inscription cadastrale des terres telle qu'elle est décrite dans la loi notamment est facultative, et nombre des normes proposées dans la loi sont déjà opérationnelles à un degré ou un autre. Nombre de communautés choisiront d'affiner et d'élaborer leur propre régime d'administration et de gestion foncières selon les consignes prescrites par la loi et de réglementer le régime foncier en conséquence, mais elles s'abstiendront de procéder à l'enregistrement des droits en bonne et due forme, tout au moins dans les deux à cinq années à venir. Certaines des dispositions les plus importantes de la loi prévoient de veiller à ce que les droits fonciers de ceux qui ne sont pas toujours

entendus dans la société soient protégés, par le biais de procédures améliorées d'attribution et de transfert des terres. D'autres dispositions accordent une importance toute nouvelle au droit d'une communauté de contrôler ses propriétés communes. L'apprentissage du type de sécurité conféré par la loi, même en l'absence d'enregistrement des droits, sera une notion cruciale que les districts devront communiquer aux villageois.

1. Localisation de l'administration et de la gestion foncières

Plus de 30 Etats africains ont amorcé des processus de réforme de leur régime foncier au cours de la dernière décennie. Plus de la moitié d'entre eux ont pris des mesures, ou proposent de prendre des mesures, en faveur de la localisation des fonctions d'administration et de gestion foncières ainsi que du règlement des litiges.¹ Dans l'ensemble, ceci s'explique pour des raisons d'efficacité et cette démarche fait partie intégrante d'un processus de démocratisation/d'habilitation des citoyens à gérer leurs propres affaires. Bien souvent, ces développements vont de concert avec de nouvelles phases générales de **décentralisation de la gouvernance** – c'est notamment le cas en Afrique francophone. Ils sont aussi intimement liés aux changements apportés au statut juridique national des **droits fonciers coutumiers**. Il y a des exceptions. Il existe des cas où la localisation de l'administration intervient là où les droits coutumiers sont aussi (ou ont aussi été) délibérément affaiblis voire supprimés d'un point de vue juridique (Erythrée, Ethiopie, Burkina Faso, Zambie, Rwanda). Au contraire, il existe des cas où les droits coutumiers acquièrent un nouveau poids juridique malgré très peu, voire pas du tout, de mécanismes localisés officiels pour les soutenir (Mozambique).

Partout (hormis dans le cas bien documenté du Botswana où l'administration foncière n'est pas déléguée à l'échelon communautaire mais au niveau du district et du sous-district), la dévolution des fonctions d'administration et de gestion foncières est un concept nouveau et/ou en transition ou toujours en phase de planification. Sur le terrain, il existe des développements officiels au Niger, au Burkina Faso, au Mali, en Ouganda et dans la province éthiopienne du Tigré. Des préparatifs juridiques ont été réalisés ou des politiques formulées en faveur d'une administration foncière décentralisée en Erythrée, au Kenya, en Tanzanie, au Rwanda, au Zimbabwe, en Namibie, au Lesotho, au Swaziland, au Ghana, en Afrique du Sud et en Angola. Les propositions varient grandement quant au degré

¹ Le lecteur trouvera un complément d'information dans Alden Wily & Mbaya 2001 "Land, People and Forests at the Beginning of the 21st Century" (IUCN) et Alden Wily "Getting the Process Right: Land Administration as Governance" sur le CD : Proceedings World Bank Regional Workshops on Land Issues 2002 disponible auprès de la Banque mondiale. Une analyse plus détaillée de la décentralisation de l'administration dans un certain nombre de pays africains est en cours de préparation et elle sera peut-être mise à disposition à l'avenir par le biais de l'IIED.

réel de dévolution accordé et au niveau de la société concerné. La plupart des projets de réforme proposent une décentralisation touchant principalement les terres essentiellement rurales.

Bien souvent la contrainte la plus problématique concerne l'absence de structures institutionnelles viables aux mains desquelles il est possible de confier les pouvoirs de gestion et d'administration foncières. Rares sont les pays qui, comme la Tanzanie continentale, ont l'avantage de pouvoir utiliser et renforcer des institutions existantes au niveau communautaire. En principe tout au moins, cela devrait faciliter la tâche de la Tanzanie, sans pour autant faire abstraction des problèmes énumérés ci-dessous.

Non seulement la Loi sur le foncier villageois s'appuie sur des accords institutionnels existants dans les zones rurales, mais encore elle repose sur des principes fondamentaux de gestion et d'administration foncières locales qui existent déjà. La clef de voûte de cette structure est la construction intégrée sociale et spatiale de "zones villageoises" discrètes, chaque communauté exerçant sa juridiction sur sa propre zone, qui comprend généralement non seulement les habitations et les fermes mais aussi les zones communales. Par conséquent, nombre de ces autorités locales (**Conseils villageois**) ont en fait déjà entrepris les premières étapes fondamentales décrites ultérieurement, à savoir 1/ la définition du périmètre de leurs zones d'administration foncière respectives – la zone de village ; 2/ l'identification des terres communes à tous les membres de la communauté et, depuis 1994, dans nombre de cas, la démarcation physique et la constitution de réserves forestières communautaires sur ces terres communes (environ 500 réserves de ce type ont été déclarées à ce jour) ; et 3/ la création d'un Comité foncier villageois afin d'épauler le Conseil en matière de questions foncières. Certains organes de règlement des litiges au niveau du village et des circonscriptions sont aussi en place.

2. Le Conseil villageois comme futur gestionnaire foncier

Il est très important d'apprécier la nature des Conseils villageois pour comprendre comment ils joueront leur rôle, et avec quel degré de responsabilité, envers la communauté rurale. Les Conseils villageois sont des autorités locales qui ont d'abord été élues par des communautés rurales (des "villages") en 1975. Ces communautés se composaient habituellement de hameaux voisins existants, le périmètre du village étant tracé autour de leur superficie totale. Dans plusieurs régions, des villages entièrement neufs sont ainsi nés. Dans certaines autres, les villageois se virent obligés jusque dans les années 1980 de construire leurs maisons dans des zones d'habitation spécifiques, souvent éloignées de leurs propres champs. Les sous-villages demeurent des cellules politiques et sociales très importantes d'un village moderne et il existe souvent des zones de ressources à l'intérieur du grand périmètre de la zone de village qui sont reconnues comme la propriété exclusive des membres de tel ou tel sous-village attenant.

Tous les membres de plus de 18 ans d'une communauté villageoise constituent l'**Assemblée villageoise**, la circonscription qui élit le Conseil tous les cinq ans. Les seuls membres de droit du Conseil sont les Présidents des sous-villages, élus uniquement par les membres de leur sous-village respectif. Au moins un quart des Conseillers doivent être des femmes. Le Conseil gouverne selon les dispositions de la Loi sur les autorités locales (autorités du district) No. 7/1982 (*Local Government [District Authorities] Act No. 7/1982*), telle qu'amendée exhaustivement en 1992 et en 1999. Le Conseil villageois regroupe des fonctions exécutives et judiciaires. Il gouverne et il légifère, par le biais d'arrêtés villageois. Pour avoir force de loi que le Magistrat du district et les tribunaux de première instance feront observer, ces arrêtés nécessitent le consensus de l'ensemble de la communauté et doivent être approuvés par le Conseil de district de la zone. Le domaine le plus fécond pour la formulation d'arrêtés villageois ces dernières années a concerné la gestion forestière communautaire, afin de stipuler des règles quant à la question de savoir qui pouvait ou non exploiter les ressources d'un village, et à quelles fins. Le droit d'exclure les personnes n'appartenant pas au village de ces ressources communautaires a souvent constitué un instrument puissant dans le développement d'une réserve forestière villageoise. Etant donné les pouvoirs importants

conférés par la Loi sur le foncier villageois aux membres de la communauté afin de réglementer de nombreux aspects de leur régime de gestion et d'administration foncières, on s'attend à ce que les arrêtés en matière de gestion et d'administration foncières soient également nombreux dans les années à venir.

Le Conseil villageois gouverne au nom de l'Assemblée villageoise, "l'autorité suprême sur toutes les questions d'élaboration de politique générale ayant trait aux affaires du village" (No.7/1982 ; art. 141), à laquelle il rend des comptes une fois par trimestre. Le Conseil est une personne morale qui peut ester en justice et qui est passible de poursuites.

A certains égards les Conseils villageois sont des institutions imparfaites dont les principes et les procédures juridiques n'ont pas évolué en phase avec leurs rôles croissants en tant qu'institutions de gouvernance démocratiques de base. Ainsi par exemple, s'il est vrai que les conseillers élus n'ont plus à être membres du parti politique au pouvoir (CCM), ils sont tenus d'être membres inscrits d'un parti politique, condition jugée inadaptée par maintes communautés qui se plaignent qu'elles préféreraient élire des individus et non les représentants d'un parti, même si d'autres soutiennent que le multipartisme doit commencer au niveau communautaire. La dissociation entre le parti jadis au pouvoir et l'autorité villageoise a parfois été délicate, par exemple lorsqu'un conseil non-CCM a été élu en bonne et due forme et s'est ensuite vu refuser l'accès au bâtiment du Conseil villageois, construit des années auparavant avec les fonds du CCM. Le pouvoir de l'Assemblée villageoise et la responsabilité du Conseil villageois envers l'Assemblée sont mal définis dans la loi, de même que leur autonomie vis-à-vis du Conseil de district, dont ils doivent par exemple obtenir l'autorisation pour renvoyer le Président du village élu. Le bien-fondé de confier le pouvoir législatif (la passation des arrêtés villageois) au Conseil plutôt qu'à l'Assemblée populaire a aussi été bien souvent mis en doute. Le fait de faire appel au Chef exécutif du Conseil pour collecter les recettes du Conseil du District et les recettes du village s'est parfois avéré une source de problème. Néanmoins, les autorités villageoises sont locales, élues localement, responsables localement, et toute incurie de la part d'une autorité villageoise n'affecte pas directement les compétences de ses voisins. La nouvelle phase de réforme des autorités locales en Tanzanie propose d'examiner de près les besoins au niveau du village, avec la formulation d'une nouvelle Loi sur les autorités villageoises.

De nos jours, les terres rurales de Tanzanie (à l'exception des parcs, des réserves et de certains grands domaines privés) se composent pour l'essentiel d'une mosaïque d'environ 11 000 **zones villageoises**, ayant chacune leur circonscription (**Assemblée villageoise**). Celle-ci regroupe toutes les personnes de la communauté âgées d'au moins 18 ans et elle élit le Conseil villageois. L'Assemblée publique est tenue par la loi de se réunir au moins une fois par trimestre pour prendre des décisions de gouvernance ou, dans la pratique, pour approuver les décisions que ses autorités souhaitent prendre. En général, les Conseils villageois se réunissent une fois par mois. La plupart des villages tanzaniens comptent entre 275 et 400 ménages (population comprise entre 2 000 et 4 000 personnes). Ces villages sont constitués de sous-villages, qui tirent le plus souvent leurs origines des hameaux qui existaient avant la formation du village au début des années 1970. Le président élu de chaque sous-village est membre de droit du Conseil villageois. Durant les premières élections (dans les années 1970 et 1980), c'étaient souvent les chefs traditionnels qui étaient élus comme conseillers et chefs de sous-village. Dans certaines zones, les chefs furent les premiers Présidents du Conseil villageois. Plus récemment, il ressort que les communautés élisent de plus en plus souvent des personnes plus jeunes et plus éduquées, bien que les anciens soient souvent représentés eux aussi.

Les Conseils de district sont aussi des organes élus qui ont des pouvoirs généraux consultatifs et de surveillance sur les Conseils villageois. Depuis le début du programme de réforme des autorités locales il y a quelques années notamment, les Conseils de district font office de prestataires de service auprès des Conseils villageois, lesquels sont perçus comme des organes de première ligne en Tanzanie rurale. Les deux échelons de gouvernements élus sont totalement séparés de l'administration centrale et, d'un point de vue juridique, ils sont indépendants l'un de l'autre. Les Conseils villageois et de district peuvent percevoir leurs propres recettes par le biais des impôts sur le village ou le district. Les Conseils de district reçoivent également une subvention de la part de l'administration centrale dont ils se servent pour recruter des conseillers techniques, des auxiliaires pédagogiques de district, des agents de santé, des agents des forêts, des agents fonciers, des agents des travaux publics etc. et ces préposés rendent compte uniquement au Conseil de district qui les emploie. Les ministères de l'administration centrale servent d'agences techniques et de conseil auprès des agents du district (y compris l'agent foncier). Ils assurent également les services de formation, de conseil juridique, la coordination et des sources de financement pour permettre aux différents secteurs du district de fonctionner.

Les villages varient beaucoup. Nombre d'entre eux constituent des entités socio-politiques bien structurées et très autonomes. La plupart construisent leurs propres écoles, leurs routes et leurs cliniques, assurent la distribution des récoltes et prennent la majorité des décisions touchant à la vie du village. L'une des principales formes d'assistance fournie par le Conseil de district, hormis les enseignants et les agents de santé, est un Secrétaire ou Agent Exécutif de Village (AEV) auprès du Conseil villageois. Il ou elle fait office de clerc et ne peut prendre aucune décision à moins d'y être autorisé(e) par le Conseil villageois. Bien que certains villages emploient leur propre AEV, la plupart des villages reçoivent une liste de personnes qu'ils doivent interviewer et sélectionner. Le Conseil villageois peut demander au District de renvoyer un AEV incompetent ou corrompu. L'AEV aura un rôle particulier dans l'avenir de l'administration foncière car la Loi le ou la désigne comme l'employé cadastral du village (ou Agent foncier), chargé de la tenue du cadastre.

3. Mise en œuvre et problèmes associés

Ce document est une explication simplifiée de la Loi sur le foncier villageois. Il a été préparé en novembre 2002 afin d'aider plusieurs Conseils de district tanzaniens à préparer des plans et divers documents pour aider les villageois à se familiariser avec la loi afin d'en tirer le meilleur parti. Bien qu'il offre des lignes directrices et une interprétation de la loi, il s'efforce de décrire fidèlement la loi en évitant la critique. Cela ne veut pas dire pour autant que la loi ne soulève pas de problèmes et que sa mise en œuvre sera aisée. Le lecteur trouvera ci-après une note succincte à ce sujet.

Promesse

Sur le plan positif, comme indiqué plus haut, les institutions requises pour un régime communautaire de gestion foncière sont déjà en place (ou dans le cas de certains comités et organes de règlements de litige, sur le point d'être mis en place). Les coûts ne devraient pas être prohibitifs et auront en grande partie trait aux initiatives de facilitation, à la préparation de documents, à l'organisation d'ateliers avec des groupes de représentants de village, à la formation des Agents exécutifs de village aux fonctions cadastrales, et d'une manière générale à la facilitation sur le terrain. La sécurité foncière que les propositions confèrent à la majorité des droits fonciers est considérable², et les méthodes mises en œuvre sont remarquables pour l'égalité qu'elles promeuvent et la protection qu'elles accordent à des segments traditionnellement vulnérables (femmes, handicapés, enfants et pasteurs en particulier). Le soutien que la loi accorde aux droits communautaires et tout particulièrement l'opportunité de faire valoir comme terres communes des propriétés communautaires privées est un développement important qui est déjà fréquemment saisi par les personnes vivant en zone rurale. Dans le même temps, le plan est imparfait et l'on peut s'attendre à une série de problèmes. Dans quelle mesure ces problèmes resteront des difficultés embryonnaires ou prendront au contraire de l'ampleur sera en grande partie fonction de la qualité des conseils que les autorités des districts, notamment, seront ou non en mesure de donner aux autorités villageoises.

² Comme d'ailleurs aux pauvres sans droit foncier en zone périurbaine, sujet qui n'est pas abordé dans ce document.

Problèmes

Parmi les difficultés envisagées figurent les points suivants, par ordre croissant d'importance :

- 1 La loi **n'est pas très accessible**, même dans la traduction en kiswahili récemment parue au journal officiel, car elle a initialement été rédigée dans un jargon juridique traditionnel, et elle ne comprend pas suffisamment de définitions de termes, pour ce qui va désormais être une audience en majeure partie non spécialisée.³ Ainsi par exemple, les villageois se demanderont sans doute ce que veut dire la loi lorsqu'elle emploie à maintes reprises la tournure "considérer" tel ou tel avis du Conseil de district ou du Commissaire foncier. Faut-il suivre ledit conseil ou suffit-il d'en prendre note ?
- 2 Il y a **trop de formulaires** (50) employés par l'Agent exécutif du village et le Conseil (une liste figure en annexe). En principe, l'usage de formulaires est approprié : il permet de veiller à ce que tous les points d'information requis soient couverts ; il confère une certaine harmonisation entre les villages et cela met un peu d'ordre dans une tenue de registre au niveau villageois bien souvent désordonnée. D'autant plus que les formulaires seront vraisemblablement fournis gratuitement (par les bureaux fonciers du district), les agents villageois seront ainsi moins tentés d'utiliser des formulaires abîmés, "recyclés" ou incorrects. De surcroît, le Règlement associé à la Loi stipule clairement que le formulaire peut être modifié en fonction des besoins (Règlements 79-80). Néanmoins, le nombre étonnamment élevé de formulaires prescrits ressemble à un excès de zèle bureaucratique. La loi ne précise pas non plus clairement le degré de légitimité des enregistrements qui *ne seront pas* consignés dans le format prescrit.
- 3 L'obligation de faire signer et sceller tous les certificats d'occupation coutumière par l'Agent foncier du district risque de **retarder considérablement** l'émission des titres de droit. Hormis pour ce qui est de

³ Ainsi par exemple, il aurait été utile que les termes suivants aient fait l'objet d'une définition : fin publique, droit coutumier, frontières générales, assigné. La définition du terme "autorité locale" est médiocre en ce sens qu'elle ne comprend à tort que les autorités du district et pas les autorités villageoises. L'emploi du mot "réservé" en guise de classe de terres villageoises prête aussi à confusion étant donné son sens commun ne voulant pas dire des terres supplémentaires destinées à l'agriculture mais des terres devant être protégées. Les termes d'adjudication centrale et d'adjudication de district sont utilisés de façon interchangeable. Il y a aussi des problèmes d'édition (par ex. les articles 57 1h et 57 1i sont identiques) et, à l'art. 28, il est fait un renvoi erroné à l'art. 23 (2) alors qu'il aurait dû s'agir de l'art. 22 (2).

vérifier l'exactitude de leur présentation (ce qui pourrait s'avérer utile), les Agents fonciers du district ne connaissent pas suffisamment la situation foncière locale de chaque village pour pouvoir apporter une contribution quelconque. En revanche, la soumission d'une copie du certificat dans le but explicite d'établir une copie de sauvegarde du cadastre villageois aurait pu être utile.

- 4 Il est surprenant de constater que certains éléments de la loi restent **hiérarchisés de haut en bas** malgré la dévolution générale des pouvoirs. A titre d'exemple, citons la nouvelle classe de terres réservées introduite par la Loi foncière (LF) de 1999, "Terres à risque" [LF art. 7]. Ce terme comprend les mangroves, les marécages etc. ainsi que les berges, les bords de lacs et les pentes escarpées. Le Président peut soustraire ces terres de la zone du village et les placer sous sa propre juridiction. Dans ce cas, il doit être versé une compensation [art. 7 (8)]. Le risque de voir naître une multitude de parcelles de "propriété nationale" au sein d'une foule de villages (des centaines de villages ont des pentes escarpées ou des berges fluviales) témoigne d'une bureaucratie superflue et semble une entaille mal venue au principe de gestion conservatrice localisée ; il aurait été préférable de donner ordre aux gestionnaires fonciers des villages de gérer ces terres. Nombre de villages ont déjà des règles opérationnelles en matière de pentes escarpées et de berges. Il faut espérer que, dans la pratique, les transferts de propriété seront très rares.
- 5 Le degré de **reddition de comptes** par le gestionnaire foncier (le Conseil villageois) envers la communauté est insuffisant. Dans l'idéal, chaque décision de gestion foncière d'importance devrait recevoir l'accord de l'assemblée publique. En revanche, le Gestionnaire foncier du village a trop de comptes à rendre au Conseil de district. Bien que la loi prenne soin de ne pas exiger une adhérence absolue aux dispositions de la loi [art. 9], le Conseil villageois est invité à consulter et à écouter les autorités du district au moins dix fois dans le texte de loi.
- 6 Il est difficile de savoir pourquoi une Assemblée villageoise **a seulement le pouvoir** d'approuver ou de refuser le retrait de terres de son domaine par l'Etat (le Président par le biais du Ministre) si elles font moins de 250 ha ; elle n'a aucune autorité sur les terres faisant plus de 250 ha [art. 4 (6)]. Dans ces derniers cas, l'accord ou le refus appartient au ministre.

- 7 La loi est **trop sentencieuse** et parfois même elle rappelle un état policier dans nombre de ses dispositions. Un nombre étonnamment élevé de clauses énoncent des restrictions ; la totalité des articles 37 à 43 par exemple explique comment le Conseil villageois peut traiter les manquements aux conditions d'occupation. Trop peu de choses sont laissées au bon sens du Conseil villageois en sa qualité de Gestionnaire foncier.
- 8 De même, il se peut qu'il y ait **trop d'aspects sur lesquels le Ministre exerce un contrôle**. L'un d'entre eux concerne les plafonds. La réglementation prévoit un plafond général de 20 ha par titulaire [Règlement 75] mais le Ministre doit déterminer des plafonds plus précis par la suite en tenant compte des circonstances locales de presque tous les villages. Il aurait été plus simple et plus logique de conseiller aux Conseils villageois de fixer leurs propres plafonds (comme le font actuellement bon nombre d'entre eux), par le biais d'une consultation publique (l'Assemblée villageoise) à condition de ne pas dépasser le plafond général. Seules les communautés souhaitant disposer de plafonds supérieurs auraient eu besoin d'approcher le Conseil de district et le Commissaire, conformément aux dispositions existantes [Règlement 76].
- 9 **Définition de la zone de village** – La loi est généreuse dans les conditions qu'elle prescrit pour la définition d'une zone foncière communautaire (zone de village ou terres villageoises) – trop généreuse, ce qui se traduit par une certaine confusion et des risques de litige. La principale source de conflit sera entre les frontières définies en 1975 au moment du premier enregistrement du village ou ultérieurement pour tenter de garantir un titre foncier villageois (désormais caduc) et les approches découlant du bon sens – accord entre un village et ses voisins immédiats [art. 7]. Les auteurs de la loi n'ont sans doute pas réalisé combien il était fréquent que les frontières initialement enregistrées (ou tracées en préparation d'une déclaration de droit dans les années 1980) ne comprennent que les habitations et les fermes mais pas les zones communes. A ces occasions, les villageois reçurent des instructions des plus contradictoires quant à la question de savoir ce qu'ils pouvaient inclure comme "terres villageoises". Ces dernières années, les communautés ont été plus résolues (et aidées dans ce sens, notamment par le biais des développements en matière de pâturages et de forêts communautaires) à ramener leurs terres communes sous leur égide. Quoi qu'il en soit, il est urgent que chaque

village redéfinisse son périmètre par le biais d'accords avec les communautés voisines, de manière à déterminer clairement la portée de sa juridiction respective. Il aurait été plus simple et plus utile que la loi établisse cette approche comme une démarche essentielle, en faisant abstraction des ambiguïtés associées aux délimitations antérieures.

- 10 En corrélation avec ce qui précède figure le grave problème de la **définition des “terres villageoises”** vis-à-vis des terres générales. En gros, les terres générales sont des terres gouvernementales en ce sens qu'elles tombent sous le contrôle du Commissaire des terres au sein du Ministère des terres. La Loi sur le foncier villageois de 1999 définit les terres générales comme une catégorie résiduelle – *“toutes les terres publiques qui ne sont pas des terres réservées ou des terres villageoises”* [art. 2]. En revanche, la Loi foncière de 1999 définit les terres générales comme *“toutes les terres publiques qui ne sont pas des terres réservées ou des terres villageoises, y compris toute terre villageoise non occupée ou non exploitée”* [art. 2, accent mis par l'auteur]. Sans s'attarder sur la contradiction, si cette dernière définition venait à être appliquée, les villages pourraient s'attendre à ce qu'une bonne partie de leur précieuse propriété commune soit soustraite à leur contrôle, les terres communes étant bien souvent délibérément non exploitées (par ex. zones protégées de réserves forestières villageoises) et encore plus souvent délibérément inoccupées (pâturages, forêts, marais, sommets de colline, etc.). Malheureusement, du fait du souhait évident de l'administration centrale de mettre de grandes quantités de terres inoccupées à la disposition des investisseurs (voir plus loin), on peut imaginer que la définition de la Loi foncière puisse être invoquée comme une excuse. Les villageois pourraient bien entendu contester cette interprétation, en portant leur action devant le tribunal de grande instance, mais il s'agit là d'une démarche coûteuse. Une importante clause qui pourrait plaider en leur faveur serait les définitions extensives de “terres villageoises” prévues par la loi (voir plus haut) et qui comprennent par exemple les terres servant au pâturage ou au passage du cheptel [art. 7 1(e)].
- 11 **Droit d'occupation non garanti sur les terres communes** – Comme c'est traditionnellement le cas, l'Etat peut, par force, acquérir des terres à des fins publiques. La procédure à cette fin est complexe et s'efforce d'être équitable, si ce n'est les réserves émises plus haut comme quoi les communautés n'ont guère l'occasion de se faire entendre

dans le cadre de grosses acquisitions ou cessions [art. 4]. Ainsi par exemple, la compensation doit être convenue avant le transfert des terres. L'intérêt public n'est pas défini dans l'une ou l'autre loi mais plutôt dans la Loi sur les acquisitions foncières de 1967 [art. 4]. La définition comprend *"un usage par toute personne ou tout groupe de personnes qui, de l'avis du Président, devrait se voir octroyer cette terre à des fins de développement agricole"* [art. 4 (1) (g)]. La Loi sur le foncier villageois précise que *"l'intérêt public comprend les investissements d'intérêt national"* [art. 4 (2)]. A l'heure actuelle, tous les investisseurs et les investissements découlant d'intérêts étrangers doivent recevoir l'autorisation de la Chambre pour la promotion des investissements (et les étrangers ne peuvent recevoir de terres qu'à des fins d'investissement ; LF art. 20]. Actuellement, il existe un vif intérêt parmi les investisseurs concernant le potentiel agricole commercial de la Tanzanie et la Chambre s'est d'ores et déjà mise en rapport avec un certain nombre de Conseils de district en leur demandant d'identifier des terres susceptibles d'être allouées à cet effet. Pour s'acquitter de cette tâche, il leur faudrait recommander au Président que ces domaines désirables soient soustraits des terres villageoises, moyennant compensation. Comme indiqué plus haut, les villageois ne peuvent pas faire grand-chose pour protéger ces terres, notamment celles faisant plus de 250 ha.

- 12 **Coutume et droit coutumier** – La nouvelle loi foncière choisit de reconnaître les droits existants comme des "droits coutumiers". Dans bon nombre d'Etats africains, cela ne poserait pas problème puisque, par la force des choses, les normes coutumières continuent jusqu'à présent de modeler le caractère des droits fonciers de la majorité et la façon dont ils sont administrés (attribués, cédés, etc.). Or, en Tanzanie, cela n'est vrai que dans une certaine mesure. Depuis les initiatives de création de village des années 1970, ce qui était coutumier a été supplanté dans les zones rurales par des prises de décision communautaires et par l'administration des droits fonciers, les autorités villageoises ne prenant pas nécessairement leurs décisions sur la base de la coutume. Dans nombre de cas, elles ont obéi aux directives de l'administration centrale ou des autorités du district local. Bien souvent, ces directives et leurs propres décisions indépendantes ont été très proches des usages traditionnels. Bien que, strictement parlant, la "pratique coutumière" puisse être interprétée comme les normes *en vigueur*, elle suppose tout aussi fréquemment un précédent his-

torique. Donner ordre aux communautés modernes d'administrer/gérer les droits fonciers selon le droit coutumier pourrait semer le doute au sein de certaines communautés : *"quel est donc notre droit coutumier ?"* pourraient-elles se demander. Comment pouvons-nous savoir aujourd'hui ce qui est coutumier ? Que faire si les normes de notre communauté contredisent ce qui, de l'avis des anciens, est ou était coutumier ? Qui aura le dernier mot ?

La loi ne prévoit qu'une aide approximative en la matière. Elle ne définit pas le "droit coutumier" si ce n'est en renvoyant les usagers à la Loi sur l'interprétation des lois et des clauses générales de 1972. Cette loi décrit le droit coutumier comme *"toute règle ou tout ensemble de règles en vertu duquel sont acquis ou imposés des droits et des obligations, établi par l'usage dans une communauté africaine Tanganyika et accepté par ladite communauté comme ayant force de loi"* [art. 3].

Certes, l'article 20 (2) de la Loi sur le foncier villageois stipule que *"toute règle de droit coutumier devra considérer les coutumes, les traditions et les pratiques de la communauté"* – mais seulement dans la mesure où elles sont conformes à la *Politique foncière nationale de 1995* et dans la mesure où elles *"ne privent pas les femmes, les enfants ou les personnes handicapées d'un accès légitime à la propriété, l'occupation ou l'exploitation des terres"*.

L'article 20 stipule également que la loi coutumière en vigueur avant le mouvement de création de village des années 1970 (Opération Vijiji) sera applicable [art. 20 (4)].⁴ Il devient alors tout à fait possible pour un secteur mécontent du village d'invoquer une pratique coutumière pour arguer une prétention foncière, en l'opposant à la prise de décision plus générale et plus moderne de l'ensemble de la communauté. De tels cas se sont déjà présentés, souvent lorsqu'un particulier a invoqué son occupation continue d'une terre commune du village, telle qu'une forêt, comme un droit qu'il détient par coutume. Si les communautés ont certes l'habitude de démêler de telles prétentions, il aurait été plus utile que la loi soit parfaitement claire en stipulant que la prise de décision à la majorité a toujours préséance ; ou, en d'autres termes, que les pratiques en

4 La loi stipule également qu'aucune disposition aux termes de la législation du Royaume-Uni ne sera applicable aux terres détenues par droit coutumier [art. 20 (3)], point important de détachement du droit anglais et qui va de pair avec la dissociation générale du droit non-tanzanien prévu par la Loi foncière art. 180. Bien entendu, ceci n'empêche pas les tribunaux d'invoquer des précédents pertinents intervenus dans un Etat quelconque du Commonwealth [art. 180 (1)].

vigueur acceptées par la communauté doivent avoir préséance sur les normes coutumières (passées). Il y aura déjà bien assez de litiges fonciers à gérer par les communautés sans les multiplier par des directives ambiguës.

Présentation

Comme indiqué plus haut, les questions et réponses énoncées ci-après s'adressent principalement aux agents de district et particulièrement aux conseillers élus auxquels ils doivent rendre compte. Par conséquent, la présentation est plus simple et plus détaillée dans ses explications que si elle s'adressait à des personnes davantage familiarisées avec la loi foncière et les questions qu'elle soulève. En outre, certains points sont délibérément soulignés à plusieurs reprises. De surcroît, bien qu'un certain degré d'interprétation et de conseil soit donné, la critique est dans l'ensemble évitée.

4. La Loi sur le foncier villageois : questions et réponses

lère partie : A propos de la Loi et de ses principes

1. Qu'est-ce que la Loi sur le foncier villageois ?

La Loi sur le foncier villageois de 1999 est une loi foncière adoptée par le Parlement (*Bunge*) en 1999. Elle n'est entrée en vigueur qu'en mai 2001. La réglementation associée à la Loi sur le foncier villageois a également été publiée à la même époque. La réglementation donne des directives supplémentaires sur certains sujets de la Loi principale. Elle fournit également un spécimen des 50 formulaires différents qui sont utilisés pour gérer les terres de manière ordonnée. Les villages peuvent produire leurs propres formulaires ou demander au District ou à d'autres organes de les aider à les préparer. La Loi sur le foncier villageois et la réglementation associée vont de pair. L'un comme l'autre ont été traduits en kiswahili. La version anglaise et la version kiswahili ont toutes deux force de loi et ont été publiées au Journal officiel ; leur teneur est totalement identique.

2. Comment est née la Loi sur le foncier villageois ?

A partir de 1989 le gouvernement de Tanzanie a commencé à élaborer de nouvelles politiques concernant la propriété foncière. En 1995 le Parlement a adopté une nouvelle **Politique foncière nationale**. La Loi sur le foncier villageois et une autre loi, la Loi foncière de 1999, ont été rédigées afin de donner force de loi à la nouvelle politique. Celle-ci avait été élaborée après qu'une Commission présidentielle se fut rendue dans tous les districts entre 1991 et 1992 afin de découvrir à quels problèmes de propriété foncière se heurtaient les gens. La plupart des recommandations de la Commission ont été reflétées dans la nouvelle politique et dans les nouveaux instruments juridiques.

3. Quelle est la différence entre la Loi sur le foncier villageois et la Loi foncière?

Au départ, la Loi sur le foncier villageois de 1999 et la Loi foncière de 1999 ne formaient qu'une seule loi mais par la suite elles ont été séparées car elles formaient un instrument juridique trop volumineux. Les lois sont très proches et il convient de se reporter à la Loi foncière pour en savoir plus sur certains aspects des terres de village, tels que la propriété

foncière entre mari et femme et les hypothèques. Pour l'essentiel, la Loi sur le foncier villageois est un instrument autonome.

La principale différence entre les deux lois réside dans le fait que la Loi foncière traite des droits fonciers en dehors des villages ou des zones réservées ; ces zones sont appelées des **terres générales** (on peut les assimiler à des terres gouvernementales). Elles comprennent toutes les zones urbaines et les terres pour lesquelles des particuliers ont reçu des baux du gouvernement. La Loi sur le foncier villageois ne traite que des droits fonciers dans les zones villageoises. La majeure partie de la Tanzanie est constituée de **terres villageoises**.

Etant donné que les deux lois ne formaient jadis qu'un instrument et ont été rédigées en gardant à l'esprit des objectifs intégrés, à certains sujets, elles doivent être lues de concert. La Loi sur le foncier villageois indique au lecteur ou au Gestionnaire foncier quand il doit se référer à la Loi foncière.

4. S'agit-il des seules lois foncières qui ont besoin d'être respectées ?

Ensemble, la Loi foncière de 1999 et la Loi sur le foncier villageois de 1999 constituent les principes de base de la nouvelle législation foncière nationale. Depuis qu'elles ont été adoptées, la législation foncière tanzanienne ne repose plus sur le droit anglais. Une ou deux anciennes lois existent toujours. L'une d'entre elles concerne la **Loi sur les acquisitions foncières de 1967** (*Land Acquisition Act*), qui décrit en détail comment le gouvernement peut acquérir des terres privées, y compris des terres détenues par des villageois. Une nouvelle loi sur le règlement des litiges fonciers a été promulguée en 2002 ; la **Loi sur les tribunaux (Règlements des litiges fonciers) de 2002** (*Courts [Land Disputes Settlements] Act*).

Un certain nombre d'autres lois ont une incidence sur la Loi sur le foncier villageois et la Loi foncière. La **Loi sur les forêts de 2002** (*Forest Act*), par exemple, tire pleinement parti des nouvelles dispositions de la Loi sur le foncier villageois pour permettre aux villageois de déclarer leurs propres réserves forestières villageoises sur les terres relevant de leur zone villageoise. Etant donné que les autorités villageoises élues sont nommées gestionnaires des terres, la **Loi sur l'administration locale (Autorités de district) de 1982** (*Local Government [District Authorities] Act*) revêt beaucoup d'importance. Elle permet aux autorités villageoises de gouverner et de promulguer des arrêtés. La Loi sur le foncier villageois autorise les

autorités villageoises à passer des arrêtés ayant trait à la gestion de la propriété foncière en leur capacité de Gestionnaires fonciers.

5. A qui s'applique la Loi sur le foncier villageois ?

La Loi sur le foncier villageois s'applique à tous les villageois et autres personnes qui cherchent à obtenir le droit d'exploiter ou d'occuper des terres appartenant à une zone qui relève de l'autorité d'un village ("zone de village" ou "terres villageoises").

La loi s'applique uniquement à la Tanzanie continentale. Zanzibar promulgue ses propres lois sur la gestion des terres et autres ressources naturelles (par ex. la Loi de 1992 sur le régime foncier de Zanzibar).

6. Quel est l'objectif de la Loi sur le foncier villageois ?

L'objectif premier de la Loi sur le foncier villageois est de créer un **régime communautaire de gestion de la propriété foncière** dans les zones rurales. Ceci comprend un système par le biais duquel chaque villageois peut obtenir l'enregistrement officiel de son droit foncier comme un droit existant (**inscription au cadastre**). Un certificat de propriété peut être délivré une fois que les droits sont officiellement inscrits (un **titre de propriété**).

Encadré 1. Evolution de la nouvelle loi foncière fondamentale en Tanzanie

- 1989 Les tentatives du Ministère des terres en vue de rédiger une nouvelle politique de développement urbain se heurtent à des lois foncières trop contraignantes. Création d'un Comité technique afin d'élaborer une nouvelle politique foncière nationale.
- 1990 Le Ministre des terres décide qu'il devrait s'agir d'un processus national de consultation.
- 1991 Commission d'enquête présidentielle sur les questions liées aux terres créée en janvier 1991.
- 1992 La Commission se rend dans tous les districts sauf deux, organise 227 réunions avec plus de 80 000 personnes ; entend et lit 4 100 plaintes ; s'entretient avec 150 agents officiels ; se déplace à l'étranger.
- 1993 La Commission soumet son rapport définitif en janvier 1993.
- 1994 Le Rapport de la Commission est publié. Document de stratégie provisoire préparé par le Ministère et approuvé par le Cabinet en décembre 1994.
- 1995 Atelier national sur la politique foncière à Arusha en janvier 1995 ; y participent principalement des fonctionnaires et des politiciens. Politique finalisée et approuvée par le Parlement en août 1995.
- 1996 Rédaction d'un nouveau projet de loi entamée en mars 1996 ; distribution en novembre 1996.
- 1997 Lecture de l'avant-projet et commentaires, essentiellement par les agents de l'administration centrale.
- 1998 Révision du projet et division en deux projets de loi distincts en raison de sa longueur.
- 1999 Projets de loi approuvés par le Parlement en mai 1999 sous le titre de Loi foncière No. 6 de 1999 et Loi sur le foncier villageois No. 7 de 1999 mais pas de date fixe pour l'entrée en vigueur des lois.
- 2000 Le Ministère envisage un programme de dissémination qui n'est pas mis en œuvre.
- 2001 Le 4 mai 2001, publication conjointe de 15 règlements différents associés à la Loi foncière de 1999 et d'un règlement associé à la Loi sur le foncier villageois de 1999. Ce jour-là, les deux lois entrent en vigueur comme législation foncière de Tanzanie continentale.
- 2002 Adoption de la Loi sur les tribunaux (Règlements des litiges fonciers) de 2002. Le Ministère produit et distribue des affiches et une directive succincte.
- 2003 Certains Conseils de district commencent à promouvoir la mise en œuvre.

Encadré 2. La Loi foncière en Tanzanie

Lois principales

1. Loi foncière de 1999 (*The Land Act*)
+ 15 Règlements associés à la Loi, 2001
2. Loi sur le foncier villageois de 1999 (*The Village Land Act*)
+ 1 Règlement associé à la Loi, 2001

Autres lois foncières

1. Loi sur les acquisitions foncières de 1967 (*The Land Acquisition Act*)
2. Ordonnance sur l'inscription au cadastre Chap. 334 (*Land Registration Ordinance Cap 334*)
3. Ordonnance sur la planification urbaine et rurale Chap. 378 (*Town and Country Planning Ordinance Cap 378*)
4. Ordonnance sur les terres publiques (zones préservées) Chap. 338 (*Public Lands [Preserved Areas] Ordinance Cap 338*)
5. Loi sur les baux coutumiers (Affranchissement) de 1968 (*Customary Leaseholds [Enfranchisement] Act*)
6. Loi sur les tribunaux (Règlements de litiges fonciers) de 2002 (*The Courts [Land Disputes Settlements] Act*)

Encadré 3. Classes de gestion foncière

Terres villageoises

- Comprend toutes les terres dans 11 000 zones de village
- Régies par la Loi sur le foncier villageois
- Les Conseils villageois sont nommés Gestionnaires fonciers de leurs zones respectives
- En qualité de Gestionnaires fonciers, ils ne sont que fiduciaires ; ils ne peuvent pas se prétendre, ou se comporter comme, les propriétaires des terres

Terres générales

- Comprend les zones urbaines et les terres ayant été allouées par le Gouvernement aux termes de droits
- Régies par la Loi foncière
- Le Commissaire des Terres est nommé Gestionnaire foncier de ces terres

Terres réservées

- Zones régies par neuf lois séparées (par ex. Loi sur les forêts de 2002, Loi sur les voies publiques)
- Nouvelle classe de terres réservées, à savoir les terres à risque ; cette classe comprend les mangroves, les récifs, les marécages, les terres situées dans un rayon de 60mètres des berges, les terres sur des pentes escarpées, etc

Encadré 4. Teneur de la loi sur le foncier villageois de 1999

La loi est constituée de 66 articles structurés en six parties :

I^{ère} PARTIE donne la définition de 57 termes différents employés dans la loi, tels que "agent d'adjudication", "accord de partage de terres", "assigné".

II^{ème} PARTIE dresse une liste de 16 principes politiques à observer par les Gestionnaires fonciers.

III^{ème} PARTIE prescrit comment le Président peut ajouter ou soustraire des terres aux terres villageoises.

IV^{ème} PARTIE c'est la principale section de la loi. Elle décrit :

- Comment une communauté peut identifier les terres qui tombent sous son contrôle ("zone de village")
- L'émission d'un Certificat de terres villageoises à chaque Conseil villageois et ce que cela signifie
- La nomination du Conseil villageois en tant que Gestionnaire foncier et ses fonctions
- Comment deux villages ou plus peuvent gérer certaines terres conjointement
- Comment les terres du village peuvent être divisées en terres villageoises communales, en terres particulières et en terres de réserve pour allocation future
- Comment un villageois peut obtenir un droit coutumier sur une terre
- Comment ces droits peuvent être inscrits au cadastre
- La signification d'un droit coutumier d'occupation
- Conditions rattachées aux droits
- Comment les citoyens qui ne sont pas membres du village peuvent faire une demande de terres
- Le mode de création et de tenue du cadastre villageois
- Comment les terres peuvent être cédées
- Dans quelles conditions les terres peuvent être jugées abandonnées et comment elles peuvent être redistribuées
- Les terres doivent être adjugées si les frontières et les droits de propriété ne sont pas convenus d'un commun accord entre les parties.

V^{ème} PARTIE prévoit la création d'un organe de règlement des litiges fonciers au sein du village.

VI^{ème} PARTIE dresse la liste des infractions à la loi et la liste des questions sur lesquelles le Commissaire peut dicter des règles.

Encadré 5. Objectifs de la Loi sur le foncier villageois

Objectifs généraux

Promouvoir un système décentralisé et démocratique pour les droits fonciers de la majorité

Protéger les droits fonciers existants de la majorité et faciliter la clarification et la garantie de ces droits

Objectifs particuliers

1. Habilitier les villageois à GERER leurs terres
2. Créer les PROCEDURES et les rendre équitables, transparentes et exhaustives
3. RESTRUCTURER le rôle du gouvernement et des conseils de district en qualité de conseillers et d'arbitres
4. Conférer un POIDS JURIDIQUE A PART ENTIERE aux droits fonciers coutumiers
5. Aider les communautés à GARANTIR leur zone de village comme leur propriété propre
6. Permettre aux droits fonciers d'être CADASTRES ET DOCUMENTES
7. Permettre aux droits fonciers d'être VENDUS
8. LIMITER le pouvoir du gouvernement d'acquérir des terres villageoises
9. Inclure les PROPRIETES COMMUNES comme droit foncier légitime
10. Créer des services de REGLEMENT DES LITIGES FONCIERS au niveau communautaire

7. Quand la Loi sur le foncier villageois sera-t-elle mise en œuvre ?

Les lois ne sont généralement pas mises en œuvre mais *appliquées* – le plus souvent lorsqu'un cas pertinent se présente qui nécessite la prise de décision d'un juge. La Loi sur le foncier villageois est **la loi en vigueur** pour les droits fonciers villageois même si les villageois ne savent pas grand-chose à son sujet. Cela signifie que depuis mai 2001, les juges auraient dû appliquer la Loi pour éclairer leurs décisions. Par conséquent, tous les droits reconnus par la loi sont d'ores et déjà légalement pris en charge, que les titulaires en soient ou non conscients. Cela implique que, dès maintenant, les droits ayant été annulés par la loi n'existent plus d'un point de vue juridique – à titre d'exemple, citons le cas d'un Conseil villageois qui détient un titre de propriété villageois ; d'un point de vue juridique, ce titre a d'ores et déjà été converti en un Certificat qui fait que le Conseil n'exerce plus les droits de propriétaire mais de *gestionnaire* des terres (voir plus loin).

La mise en œuvre de la Loi sur le foncier villageois cherche à aider les villageois à mieux comprendre la loi pour qu'ils puissent s'en servir pour garantir leurs droits fonciers plus solidement. Puisque la Loi sur le foncier villageois transmet des rôles importants de gestion de l'administration centrale aux autorités villageoises, ces autorités (les Conseils villageois) ont aussi besoin d'aide pour apprendre à *devenir des Gestionnaires fonciers*. Toutefois, très peu de clauses de la loi sont obligatoires ; nombre de communautés ne jugeront pas nécessaire de procéder sur le champ à l'inscription des droits au cadastre. D'autres pourront choisir d'exploiter pleinement et rapidement certaines des opportunités offertes.

Entre-temps, le message le plus important communiqué aux villageois est que la Loi protège leurs droits fonciers. Leurs droits existants ne peuvent pas être révoqués ou empiétés d'une façon quelconque qui ne soit pas prescrite par la loi.⁵ La Loi légalise également le rôle *de facto* de décideur des questions foncières du Conseil villageois ; son rôle devient juridique (*de jure*). Plus loin, nous formulerons quelques suggestions de mise en œuvre.

⁵ Art. 4(3) de la Loi foncière de 1999.

Encadré 6. Objectifs de la Loi sur le foncier villageois

- Les systèmes de règlement des litiges fonciers doivent être indépendants
- Il existe une distinction entre être propriétaire d'un terrain et être propriétaire des droits sur un terrain
- Le Président est propriétaire du sol, au nom de la nation. Le peuple peut détenir des droits fonciers : le droit d'occuper et d'exploiter les terres
- En sa seule qualité de propriétaire fiduciaire, le Président ne peut pas se comporter comme s'il était propriétaire. Il ne peut s'emparer de terres que dans l'intérêt public, auquel cas il doit verser une compensation intégrale
- Les droits coutumiers sont considérés comme des droits de propriété privés, enregistrables
- La loi protège les droits existants non inscrits
- L'objectif premier de la loi est d'aider les gens à enregistrer leurs droits fonciers
- Les droits coutumiers et les droits octroyés ont le même effet et le même statut juridique
- Des conjoints, familles, clans, groupes ou villages peuvent détenir des terres et être inscrits au cadastre comme leur propriétaire
- Les propriétés communes bénéficient d'un nouveau respect dans la loi
- La gestion des terres est déléguée pour la plupart des terres ("terres villageoises")
- Les Conseils villageois sont désormais des gestionnaires et NON des propriétaires
- Respect accru pour les droits des femmes, les droits des pasteurs, les droits des handicapés et des gens sans terres et les droits des pauvres des zones urbaines
- Un accès équitable aux terres est encouragé : plafonds, conditions d'occupation et d'exploitation
- Un droit foncier peut être vendu, et à sa valeur au marché libre
- Les villages gèrent les terres conformément au droit coutumier
- Le droit coutumier correspond aux normes locales acceptées par la majorité ; il peut s'agir de normes modernes

8. Quels sont les principes de base de la loi foncière ?

Les principes politiques de base sur lesquels les gestionnaires fonciers doivent s'attarder sont énumérés à la 11^{ème} Partie de la Loi sur le foncier villageois et de la Loi foncière [art. 3 des deux lois]. Ceux-ci sont énoncés strictement de la même manière. D'autres principes apparaissent au fil de la loi. Si on les regroupe, il est possible de dresser la liste des principes de base suivants. Des détails sur chacun sont donnés par la suite.

Litiges fonciers

- Les systèmes de règlement des litiges fonciers doivent être **indépendants** du gouvernement (y compris des autorités de district et de village) et doivent résoudre les litiges rapidement et de manière équitable [art. 3 (1) (a), art. 60-62].

Propriété foncière

- La propriété foncière est divisée en deux aspects distincts : **détenir les terres proprement dites** et **détenir des droits d'occupation et d'exploitation des terres**. La propriété du sol (des terres) reste entre les mains de l'Etat (en fait, il s'agit du Président) tandis que les citoyens peuvent **détenir des droits sur les terres en question** ("des droits fonciers" ou "intérêts fonciers"). La description la plus précise est de qualifier ceux qui détiennent ces droits de **Détenteurs fonciers** ou **Détenteurs de droits** et de parler de détention foncière plutôt que de propriété foncière. Toutefois, il est fréquent que le terme "propriétaire foncier" soit utilisé par souci de simplicité. Il s'agit là d'une pratique acceptable.
- Le Président ne détient pas les terres pour son propre compte mais strictement pour le compte de tous les citoyens qui sont les véritables propriétaires des terres. C'est la raison pour laquelle toutes les terres de Tanzanie sont appelées des "**terres publiques**" [art. 3(1) (b)].
- Du fait qu'il agit seulement en qualité de **fiduciaire** pour les autres, le Président ne peut pas se comporter comme un propriétaire ordinaire [art. 3 (1) (b)]. Les actions qu'il est en mesure de prendre se limitent à celles qui sont **dans l'intérêt du public**. Les citoyens peuvent contester une décision du Président ou de son Ministre ou son Gouvernement, lorsqu'ils estiment qu'il n'agit pas correctement pour leur compte.
- La notion d'intérêt public (ou "objet public") se passe d'explication, ce

qui aide la nation. La Loi sur le foncier villageois signale que divers investissements privés fonciers peuvent être dans l'intérêt de la nation et que des terres pourraient être attribuées à cette fin [art. 4 (2)].

- Les procédures d'un tel retrait de terres des mains du village ou d'un villageois sont prescrites par la loi [art. 4]. Par rapport à l'ancienne loi, les nouvelles ont été resserrées pour les rendre plus équitables et plus transparentes. Les villageois peuvent soumettre des propositions contradictoires et le transfert des terres ne peut se faire qu'une fois que la nature et le montant de la compensation ont été convenus mutuellement [art. 4 (8)].
- Un objectif important de la loi est de protéger les **droits existants, même s'ils ne sont pas inscrits au cadastre**. Cela signifie que l'intérêt foncier d'un villageois est garanti dès aujourd'hui, même s'il (ou si elle) n'a pas le certificat pour le prouver [art. 4(3) de la Loi foncière]. Toutefois, un objectif primordial de la loi est d'aider les citoyens à renforcer cette garantie (ou tout au moins le sentiment de sécurité) en leur offrant un moyen de faire enregistrer leurs droits localement et d'obtenir des certificats de propriété.
- Il n'existe qu'une forme de propriété foncière susceptible d'être cadastrée en Tanzanie. Il s'agit du **Droit d'occupation**. Lorsqu'un droit est attribué sur des Terres générales, il est appelé **Droit octroyé d'occupation** (ce point est décrit en détail dans la Loi foncière). Lorsqu'il est émis sur des terres villageoises, il est appelé **Droit coutumier d'occupation** (décrit en détail dans la Loi sur le foncier villageois). En général, les droits octroyés sont attribués en ville et les droits coutumiers dans les zones rurales (terres villageoises). Les droits dérivés, ou baux, permis, etc. peuvent aussi être cadastrés mais le détenteur n'est pas le détenteur primaire du droit foncier. Les droits octroyés et coutumiers (et leurs dérivés) peuvent être émis sur des terres réservées. Le seul fait qu'une zone soit "réservée" ne veut pas dire pour autant qu'elle appartienne au Gouvernement. Ainsi par exemple, les villages sont d'ores et déjà propriétaires des Réserves forestières villageoises.
- Il y a plusieurs **différences** entre les droits octroyés et les droits coutumiers [art. 22 de la Loi foncière et art. 19 de la Loi sur le foncier villageois]. L'une d'entre elles tient au fait qu'un droit coutumier d'occupation peut être détenu pendant une période indéfinie alors

qu'un droit octroyé d'occupation émis sur des terres générales (y compris en ville) ne peut durer qu'un maximum de 99 ans. Dans la pratique, ils sont en principe émis pour des périodes plus courtes (par ex. 33 ans). Cela signifie que les habitants des zones rurales jouissent généralement d'une sécurité foncière *plus longue* que les habitants des zones urbaines.

- La loi stipule très clairement qu'un droit coutumier d'occupation et un droit octroyé d'occupation sont **égaux du point de vue de la sécurité** qu'ils confèrent à leur titulaire [art. 18 (1)]. Même si un droit coutumier d'occupation n'a pas été officiellement cadastré avec émission d'un certificat, si un litige survient, un tribunal est tenu d'honorer l'intérêt en question comme un droit de propriété privée. Autre conséquence, si le gouvernement souhaite soustraire des terres appartenant à un villageois ou à l'ensemble du village, il doit **verser le même niveau de compensation** pour la terre que ce qu'il aurait versé si les terres étaient détenues aux termes d'un Droit octroyé d'occupation ou si la personne détenait un titre de propriété. Le gouvernement n'est plus en droit de se contenter de rembourser l'agriculteur pour la seule valeur des récoltes ou des bâtiments [Règlements 8-25].
- Bien que les droits officieux ou coutumiers aient toujours été reconnus par la loi, jusqu'à l'adoption des nouvelles lois foncières ils ne pouvaient pas être cadastrés ou donner lieu à l'émission d'un titre de propriété. Une fois qu'ils étaient cadastrés, leur nature en tant que droit coutumier s'en trouvait changée. A présent, le droit peut être cadastré "tel quel", donc sans changement de sa nature propre [art. 18 et 20].
- En outre, auparavant, dans la pratique, les villageois ne pouvaient recevoir un titre foncier qu'en qualité d'individus. A présent, ils peuvent être acceptés et inscrits comme titulaires d'un droit foncier individuellement bien sûr mais aussi en qualité de **conjoint/e, de cellule familiale, de groupe** de deux personnes ou plus ou en tant que **communauté** toute entière [art. 22].
- La nouvelle loi accorde une attention particulière à la **propriété commune**. L'une des premières tâches de gestion qui incombe à l'Assemblée villageoise est de définir avec précision les terres de la zone de village qui sont détenues collectivement (par tous les membres de la communautés) et de cadastrer ces terres comme des **terres**

villageoises communales [art. 12-13]. Si le gouvernement souhaite s'emparer d'une partie quelconque de ces terres à des fins d'intérêt public, il lui faut verser une compensation comme s'il s'agissait de la propriété privée de la communauté [Règlement 8].

Gestion foncière

- Il ressort clairement de ce qui précède que les terres tanzaniennes sont divisées en trois **classes de gestion foncière**. Chaque classe dispose de sa propre loi applicable et de son propre gestionnaire foncier [Loi foncière, IIIème partie].
 - La plus grande classe est constituée par les **terres villageoises**, régies par la **Loi sur le foncier villageois**. Chaque **Conseil villageois** est nommé Gestionnaire foncier de sa "zone de village" respective, ses "terres villageoises". S'il est vrai que, dans le passé, les Conseils ont parfois agi comme des gestionnaires à certains égards, ce rôle est maintenant officialisé et leur confère des responsabilités et des pouvoirs juridiques.
 - La classe suivante est constituée par les **terres générales** qui sont régies par la **Loi foncière** sous le contrôle du **Commissaire des terres** au Ministère des Terres et des Habitations. Le Commissaire a délégué nombre de ses pouvoirs sur les terres générales (et non sur les terres villageoises) aux Employés du cadastre de district.
 - La troisième classe est constituée par les **terres réservées**, qui sont régies par neuf lois différentes en fonction du but dans lequel ces terres sont réservées. Ainsi par exemple, les réserves forestières sont régies par la Loi sur les forêts de 2002 ; celle-ci prévoit différents gestionnaires pour différentes sortes de réserves forestières. (Comme indiqué plus haut, les réserves peuvent aussi avoir des propriétaires différents).
- Dans le passé, les Conseils villageois pouvaient être reconnus comme les propriétaires des terres villageoises par l'émission de titres de propriété villageois. En 1984, il était prévu qu'ils recevraient un bail de 99 ans du gouvernement (assimilable à un droit octroyé) et qu'ils céderaient des sous-baux aux membres du village. La Loi sur le foncier villageois met un terme à cette pratique et désigne les Conseils villageois comme les **gestionnaires** des terres. **Les Conseils villageois ne peuvent plus se prétendre propriétaires des terres villageoises, même dans le cas des terres communales. Même en leur qualité de gestionnaires, la loi stipule expressément que les Conseils villageois agissent**

comme **fiduciaires**, au nom des membres du village et sont tenus de rendre compte de toutes leurs actions à ces bénéficiaires [art. 8].

- Le régime d'administration foncière que doit créer chaque Conseil villageois doit être **efficace, transparent et participatif** [art. 3 (1) (i) et art. 8]. En sa qualité de gestionnaire foncier, le Conseil doit rendre des comptes aux membres du village, comme il le fait déjà dans d'autres domaines [art. 8 (6)]. Les villageois peuvent intenter une action en justice contre le Conseil en cas de gestion foncière incompétente [art. 8 (12)]. Les règles et la loi foncières doivent être énoncées de manière à ce que chaque citoyen puisse facilement les comprendre [art. 3 (1) (m)]. Les programmes de dissémination en vue d'explicitier la loi sont activement encouragés [art. 3 (1) (o)].
- L'approche en matière de gestion foncière des terres villageoise suit la **politique moderne de décentralisation**. Les Conseils de district doivent se contenter d'agir comme des assistants et des conseillers auprès des Conseils villageois. Si les Conseils villageois doivent prêter attention aux directives du Conseil de district et de ses agents, ils ne sont pas légalement tenus de suivre leur conseil [art. 9 (1)]. Le Conseil de district peut toutefois intervenir dans la gestion des terres lorsqu'au moins 100 villageois le lui demandent [art. 8 (8)].
- Les Conseils villageois doivent administrer les terres conformément au **droit coutumier** [art. 20]. Par droit coutumier, on entend toute règle établie par l'usage et acceptée comme ayant force de loi par la communauté – en bref, **la coutume alors en vigueur**. Il existe toutefois certaines limitations : les règles coutumières qui sont incompatibles avec la Politique foncière nationale de 1995 ou tout autre statut ou celles qui privent les femmes, les enfants ou les handicapés d'un accès légitime à un droit de propriété, d'occupation ou d'exploitation des terres ne sont pas admises [art. 20 (2)].

Bien que les droits coutumiers soient principalement associés aux terres villageoises, les personnes qui habitent légalement dans des réserves forestières, des parcs nationaux, la zone de conservation de Ngorongoro, ou des zones urbaines ou périurbaines en qualité d'occupants coutumiers sont aussi reconnues comme les détenteurs de droits coutumiers. Lorsqu'il s'agit de leur inscription au cadastre en dehors des terres villageoises, ces droits peuvent devenir des droits octroyés et non plus des droits coutu-

miers d'occupation [art. 14].

Bien que les Gestionnaires fonciers puissent prélever une somme pour le droit d'accès aux terres et ordonner le versement d'un loyer, ceci concerne principalement des personnes ou des organisations n'appartenant pas au village. La Loi permet aux Conseils de prélever des honoraires auprès des membres du village pour couvrir les coûts des procédures d'administration foncière [art. 24].

Pour qu'un intérêt foncier soit inscrit au cadastre, les terres doivent être **adjudgées** [IVème partie C]. Cela signifie que la propriété de la parcelle fait l'objet d'une enquête et est confirmée comme appartenant à la personne qui y prétend. La loi **n'exige pas** que les terres fassent l'objet d'un arpentage, d'une expertise ou d'un tracé officiels. La description des limites géographiques et une esquisse du terrain suffisent pour permettre une inscription au cadastre et la délivrance d'un certificat de propriété.

Equité

Comme dans le passé, un accès et une distribution équitables des droits fonciers est activement encouragée [art. 3 (1) (d)]. Chaque district créera une Commission pour décider du maximum de terres qu'une personne peut détenir et en aviser le Ministre. Entre-temps, le Règlement associé à la Loi a fixé une limite de 20 ha. Toute allocation entre 20 et 50 ha doit d'abord être approuvée par le Conseil de district. Une allocation de plus de 50 ha doit être approuvée par le Commissaire foncier [Règlement 75].

Les droits fonciers sont également tributaires de l'**occupation et/ou de l'exploitation** [art. 29]. Des terres qui ne sont pas occupées ou exploitées pendant au moins cinq ans peuvent être considérées comme abandonnées et le Conseil villageois peut réattribuer ces terres [art. 45]. Toutefois, le Conseil doit prendre en compte des facteurs tels que les intempéries ou des pratiques coutumières qui peuvent justifier la non exploitation des terres. De même, le Conseil ne peut pas prononcer des terres comme étant abandonnées si un/e conjoint/e ou des personnes à charge en dépendent [art. 35 (2), art. 36].

Bien qu'il soit impossible d'acheter ou de vendre des terres, le **droit foncier** (c.-à-d. le droit d'exploiter et d'occuper une terre ou "l'intérêt foncier") peut désormais être acheté ou vendu [art. 3 (1) (g) (k)]. Si les ventes sont réalisées d'une telle manière qu'elles sont jugées **désavantager injustement les petits propriétaires ou les pasteurs**, elles peuvent

être prononcées illégales et annulées.

Dans chaque procédure ayant trait à un transfert foncier, il est rappelé aux Gestionnaires fonciers qu'ils doivent considérer soigneusement les droits fonciers des **femmes** [art. 3 (2), art. 23, art. 30]. Les besoins fonciers des **personnes sans terre** et des **personnes handicapées** doivent aussi être soigneusement pris en compte [art. 23 et 30]. La loi prévoit aussi des mécanismes pour que les agriculteurs et les pasteurs puissent détenir des droits différents sur les mêmes terres ("accord de partage de terres") [art. 11]. Elle permet également aux **pasteurs** de détenir des droits fonciers par l'intermédiaire de plusieurs villages ou d'un clan. Dans la loi, les droits de pâturage bénéficient du même statut que les droits agricoles [art. 7(1), art. 7 (7) (d)].

11ème partie : Gestion des terres villageoises

9. Comment les villages sont-ils censés gérer leurs terres ?

Désormais, en sa capacité officielle de Gestionnaire foncier [art. 8], le Conseil villageois est tenu par la loi de :

- "gérer les terres conformément au droit coutumier de la localité
- protéger l'environnement
- protéger les droits de passage
- entretenir le périmètre de la zone de village
- conserver en lieu sûr le certificat foncier du village qui lui est délivré lorsqu'il devient Gestionnaire foncier
- signaler toute modification du périmètre au Commissaire pour en faire mention sur le certificat
- délivrer des certificats de titre coutumier, et
- maintenir un registre des terres communales" (Règlement, Formulaire de certificat de titre).

10. Comment la communauté peut-elle définir ses terres villageoises ?

Les terres villageoises correspondent à la "zone de village" sur laquelle chaque Gestionnaire foncier de village (le Conseil villageois) exerce sa juridiction. Certaines communautés connaissent déjà leur zone et d'autres ont des documents qui décrivent la zone. L'article 7 de la Loi propose aux communautés divers moyens par le biais desquels elles peuvent définir (ou redéfinir) le périmètre de leur zone de village/leurs terres villageoises ; ce périmètre peut être basé sur :

- la zone décrite la première fois que le village a été cadastré
- la zone désignée comme terres villageoises aux termes de la Loi sur l'occupation foncière (habitations villageoises) de 1965
- la zone délimitée depuis lors aux termes d'une procédure ou d'un programme quelconque, qu'elle ait ou non été officiellement approuvée ou publiée au Journal officiel
- la zone telle que convenue entre le Conseil villageois et les Conseils villageois voisins
- la zone telle que convenue par le Conseil villageois avec le Commissaire foncier, le Conseil de District, le Conseil municipal ou le Département des Forêts et de la Faune ou tout autre organe chargé des terres qui longent les terres du village.

En outre, la Loi souligne que la communauté devrait inclure les terres que les villageois **ont occupées ou exploitées comme terres villageoises depuis 1987**. Ceci peut comprendre des terres boisées, des terres en jachère, des parcours ou autres terres traversées habituellement par du bétail [art. 7 (1) (e)]. Il sera important que les Conseils de district signalent ce point aux communautés car bon nombre des terres initialement cadastrées ne comprenaient que les zones bâties d'un village (fermes, habitations).

La Loi n'exige pas que le périmètre ou la zone du village soit arpenté ou cartographié (comme c'était le cas auparavant lorsque des titres de propriété étaient délivrés aux Conseils villageois). Il suffit d'utiliser les "frontières générales" ; il s'agit d'une description de la zone et de son périmètre qui se sert des caractéristiques permanentes du terrain, telles que les chemins, rivières, ravins, affleurements, indicateurs de périmètre, etc. [Règlement 37 (1)].

La **méthode la plus facile et la plus durable** pour qu'une communauté soit sûre de sa zone de village est de réinspecter les frontières et de convenir avec précision de leurs limites avec les villages voisins. Elle peut ensuite décrire le périmètre et dresser un procès verbal signé par toutes les parties.

Lorsque les frontières ne peuvent pas être mutuellement convenues, le Ministre (ou, dans la pratique, l'Employé au cadastre du district autorisé à agir en son nom) peut nommer un médiateur. Si le médiateur n'est pas en mesure de trouver un terrain d'entente entre les parties, le Ministre peut ordonner une enquête officielle et il rendra sa décision sur la base des recommandations de celle-ci [art. 7 (2) (3)].

Encadré 7. Qu'est-ce que la zone de village ?

- Il s'agit de la zone dont le Conseil villageois élu est nommé gestionnaire.
- Le Conseil N'EST PAS propriétaire de ces terres ; il les GERE.
- Le Conseil gère les terres en qualité de FIDUCIAIRE pour le compte de la communauté.

Qu'est-ce qu'un CTV ?

- Un CTV est un Certificat de terres villageoises
- Le CTV N'EST PAS un titre de propriété
- Le CTV est simplement une attestation qui confirme le Conseil villageois qui est gestionnaire de telle ou telle zone de village

Approche permettant de définir le périmètre d'une zone de village

- La zone décrite au moment de la première inscription du village au cadastre
- La zone désignée aux termes de la Loi sur l'occupation foncière de 1965
- La zone délimitée depuis, même si celle-ci n'a pas été approuvée
- La zone convenue entre le Conseil villageois et un Conseil villageois voisin
- La zone convenue par le Conseil villageois avec le Commissaire, le Conseil de district ou le Département des Forêts et de la Faune.

11. Comment la zone de village est-elle rendue officielle ?

Un Certificat de terres villageoise (CTV) sera délivré à chaque village et il décrira les terres villageoises sous sa gestion [art. 7]. Le CTV sera délivré au nom du Président. Le CTV n'est pas un titre de propriété foncière. Il s'agit d'un document de gestion. Son but est d'officialiser le rôle du Conseil villageois en qualité de **Gestionnaire foncier** de la zone de terres décrite dans le CTV. Il stipulera également que les personnes qui occupent et exploitent lesdites terres le font en conformité avec le droit coutumier en vigueur dans la localité.

Le Commissaire créera un Cadastre national des Terres villageoises et toutes les modifications éventuelles apportées aux périmètres des terres villageoises d'une communauté y seront consignées. Lorsque le Conseil villageois reçoit le CTV, il le conserve en tant que **Section A** du Cadastre des terres villageoises (voir plus loin).

Les Conseils villageois n'ont pas besoin d'attendre qu'un CTV leur soit délivré pour commencer à gérer les terres. Tout village qui a d'ores et

déjà arrêté son périmètre avec ses voisins ou qui dispose d'un document tel qu'un Titre de propriété de village qui décrit ce périmètre est jugé avoir déjà reçu un CTV.

12. Comment les gestionnaires fonciers doivent-ils répertorier les terres villageoises ?

La Loi [art. 12] exige de chaque Gestionnaire foncier d'un village qu'il divise la zone de village en trois classes de terres :

- les terres villageoises communales, qui ne sont pas offertes aux particuliers pour occupation ou exploitation ;
- **les terres individuelles et familiales**, sur lesquelles des titres de propriété foncière peuvent être délivrés ;
- **les terres réservées**, des terres mises de côté à des fins d'exploitation communale ou individuelle future.⁶

L'article 13 de la loi exige que les terres villageoises communales soient identifiées en premier, approuvées par l'Assemblée du village et consignées dans un "Registre des terres villageoises communales". Ce registre sera placé dans la Section C du Cadastre des terres villageoises (voir plus loin).

Les terres villageoises communales comprendront automatiquement :

- toutes les terres déjà mises de côté à des fins publiques ou collectives ou qui sont, dans la pratique, utilisées comme des terres communes ;
- toutes les terres qui sont totalement inoccupées ou inexploitées ou exemptes de tout droit individuel ; et
- toutes les autres terres que l'Assemblée villageoise convient de mettre de côté en guise de propriété collective à une fin quelconque (forêt, terrain scolaire, futur emplacement d'une église, mosquée à construire, centre commercial, routes, berges protégées, zones de pâturage, etc.).

La Loi recommande aux Conseils de saisir cette occasion pour préparer des plans de gestion pour chaque parcelle des terres villageoises communales. C'est là une excellente occasion pour permettre aux communautés de créer des Réserves forestières villageoises là où il existe des forêts/terres boisées qu'elles souhaitent conserver comme telles. La nouvelle Loi

⁶ La Loi sur le foncier villageois a été rédigée avant que les rédacteurs n'aient connaissance des Réserves forestières villageoises, qui sont maintenant prévues aux termes de la Loi sur les forêts de 2002. Si cela n'avait pas été le cas, la Loi sur le foncier villageois aurait peut-être décidé d'appeler les terres réservées d'un village "terres mises de côté" pour éviter toute ambiguïté. Une Réserve forestière villageoise relève des terres communales villageoises, et non des "terres mises de côté" appelées Terres réservées.

sur les Forêts de 2002 énonce un code de procédures très simple à cette fin qui décrit aussi comment délimiter, garder, gérer et réglementer l'exploitation de ces propriétés. Un nouveau Règlement 2002 a également été approuvé aux termes de la Loi de 1974 sur la conservation de la flore et de la faune sauvages afin de permettre aux communautés d'identifier des Zones de gestion de la vie sauvage. Ces deux actions sont des moyens importants qui peuvent aider les communautés à ancrer leurs droits sur ces zones non occupées.

13. Quelles sont les institutions de gestion foncière qui doivent être créées ?

La Loi sur le foncier villageois fait du Conseil villageois le Gestionnaire foncier du village [art. 8]. S'il le souhaite, le Gestionnaire foncier peut créer un Comité foncier villageois. Ce Comité peut regrouper des personnes appartenant ou non au Conseil. Le Comité peut conseiller le Gestionnaire foncier mais il n'est pas autorisé à prendre des décisions de lui-même [art. 8 (4)].

La Loi exige du Gestionnaire foncier qu'il crée un **Cadastre du village** dans lequel il devra conserver toutes les archives foncières (voir plus loin) [art.21]. Il désigne l'agent exécutif du village comme la personne chargée du Cadastre et celui-ci prend le titre d'**Agent foncier du village** (ou Employé au cadastre villageois) [art. 21]. De surcroît, la communauté doit élire un **Comité d'adjudication** afin d'enquêter sur les propriétaires et les limites de leurs parcelles et pour recommander l'enregistrement de ces droits. Une personne respectée par la communauté sera désignée comme l'**Agent d'adjudication** afin de conseiller le Comité et faire office de secrétaire. Enfin, il convient de créer un **Conseil foncier villageois** afin d'aider les villageois à résoudre les litiges fonciers.

Encadré 8. Organes de gestion des terres villageoises

Gestionnaire foncier du village (CV)	élu directement par l'Assemblée villageoise
Agent foncier du village (Employé au cadastre villageois)	nommé par le Conseil villageois élu, sur la base des nominations du Conseil de district
Comité foncier villageois	nommé par le Conseil villageois élu
Comité d'adjudication	élu directement par l'Assemblée villageoise
Agent d'adjudication	nommé par le Conseil villageois élu
Conseil foncier villageois	nommé par le Conseil villageois élu avec l'approbation de l'Assemblée villageoise

14. Qu'est-ce que le cadastre villageois ?

Le Cadastre villageois comprend trois livrets ou sections et c'est l'endroit où sont conservées toutes les archives ayant trait aux droits fonciers (ce point est décrit en détail à la Vème Partie du Règlement associé). Dans la pratique, le Cadastre peut se composer d'un ensemble de gros fichiers dans lequel sont déposés des documents. Le Gestionnaire foncier du village peut créer son propre Cadastre.

- **La Section A** contient uniquement le *Certificat des terres villageoises* [CTV]. Il s'agit du document délivré par le Commissaire à un Conseil villageois qui décrit ou donne le tracé du périmètre de la zone de village sur laquelle le Conseil exerce le rôle de gestionnaire foncier. Si un village a reçu un titre de propriété de village, celui-ci est assimilé à un Certificat de terres villageoises mais le Conseil est désormais reconnu comme le gestionnaire et *non* comme le propriétaire ou le détenteur de la zone de village visée.
- **La Section B** correspond au *Registre des titres*, dans lequel sont consignées toutes les archives ayant trait à la délivrance de droits coutumiers d'occupation, aux baux ou aux permis délivrés par les détenteurs de ces droits. Lorsqu'un droit foncier est vendu, cette vente doit être consignée dans le Registre des titres.
- **La Section C** correspond au *Registre des charges publiques*, dans lequel sont consignés tous les documents ayant trait à la cession de droits, les informations concernant le paiement de loyer, les impôts, taxes, etc. exigés principalement des organisations n'appartenant pas au village qui louent ou accèdent d'une manière quelconque à des terres du village. Si plusieurs villages ont convenu de partager la gestion d'une certaine étendue de terrain, cette information est aussi consignée dans cette section du cadastre.

De surcroît, c'est aussi dans cette section du cadastre que se trouve le *Registre des terres communales*. Ce registre documente les limites et les décisions prises par l'Assemblée villageoise concernant les terres mises de côté en guise de propriété communale à des fins de conservation ou autre. C'est également là que les informations concernant les Réserves forestières villageoises seront consignées.

Le cadastre doit être accessible au public aux jours et heures spécifiés et il peut être consulté et faire l'objet d'une recherche par n'importe quel

demandeur. Une copie des documents peut être faite, signée de l'Employé au cadastre de village, qui doit se conformer à la procédure prescrite à cet effet dans les Règlements 52-59.

Chaque cadastre de village est considéré comme une extension du Cadastre de district [art. 21 (3)]. Chaque Employé au cadastre de village rend compte à l'employé cadastral de district, lequel surveille ses performances. L'Employé cadastral de district peut être tenu de conserver une copie de tous les documents qu'il authentifie, tels que les Certificats de droits coutumiers d'occupation. Ceci n'est toutefois pas imposé expressément par la loi. Par conséquent, la principale source originale d'inscription cadastrale est bien le cadastre du village et non les copies conservées aux bureaux du district.

Par "inscription au cadastre", on entend l'action de déposer des documents et d'en remettre des copies, signées de l'Employé du cadastre villageois.

15. Quel est le rôle de l'employé du cadastre villageois ?

L'Employé du cadastre villageois s'occupe uniquement du cadastre du village. Il ou elle ne peut pas prendre de décision quant à la question de savoir qui peut ou non détenir un titre ou être inscrit comme détenteur d'un titre. Dans son travail, le Règlement donne ordre à l'Employé du cadastre villageois :

- d'utiliser les 50 divers formulaires prévus pour la gestion de l'administration foncière et du cadastre du village ou de concevoir des formulaires semblables en fonction des besoins ;⁷
- d'enregistrer les documents de la façon prescrite dans le Règlement ;
- de permettre l'inspection gratuite du Cadastre par toute personne qui en fera la demande durant les heures ouvrables mais de ne pas autoriser l'extraction de documents. Le Cadastre doit être accessible au public aux heures déterminées par le Conseil villageois ;
- de se satisfaire de l'identité de la personne qui soumet les documents pour inscription au cadastre ;
- de numéroter et de classer chaque document dans l'ordre, en veillant

⁷ Ceci tient au fait que les formulaires dressent la liste de toutes les informations à prendre en compte dans le cadre de la procédure. Ils permettent également au village d'économiser sur les coûts du papier car ces formulaires sont fournis gratuitement ou bien l'Employé cadastral peut choisir de concevoir des formulaires analogues, en suivant le format de chaque formulaire annexé au Règlement ; voir la liste de ces formulaires en Annexe.

- à ce que chacun soit dûment daté ;
- de joindre à chaque document cadastré une note signée par ses soins donnant les détails de l'inscription ;
 - de tenir un livret pour chacun des trois registres sur lequel il consigne le numéro d'inscription de chaque certificat cadastré, le nom du ou des titulaires, la date du certificat, la date d'inscription. Chaque certificat doit comporter sa propre page ;
 - de donner aux demandeurs deux mois pour soumettre les documents attestant du transfert de terres ;
 - lorsque le consentement d'un/e conjoint/e est requis, de veiller à ce qu'une attestation écrite à cette fin soit dûment fournie ;
 - d'ignorer toute demande d'inscription de documents qui lui est soumise par une personne autre que le propriétaire d'origine tant qu'il n'est pas pleinement satisfait que la transaction a bien été conclue librement et sciemment par le propriétaire [Règlements 40-60].

16. Quelles sont les responsabilités du conseil villageois vis-à-vis de la communauté ?

Ce point est ambigu. D'un côté, en sa qualité de Gestionnaire foncier, le Conseil villageois dispose de pouvoirs considérables pour prendre des décisions foncières. En revanche, la Loi exige que le Conseil villageois rende compte trimestriellement à l'Assemblée villageoise (la communauté) de toutes les questions foncières et soumette à son attention toutes les questions ayant requis une décision, bien qu'il ne soit pas toujours précisé si l'Assemblée peut ou non casser lesdites décisions [art. 8 (6)].

Il existe des exceptions. Ainsi, la Loi stipule clairement que le Conseil villageois ne peut pas accorder un droit d'occupation sans l'accord de l'Assemblée [art. 8 (5)]. Il ne peut pas non plus outrepasser l'avis de l'Assemblée villageoise concernant les demandes de transfert hors du village en terres administrées par le Commissaire (terres générales), par exemple lorsqu'un investisseur demande des terres dans une certaine zone [art. 4 (6)]. Il ne peut pas non plus approuver un accord de partage de terres avec un village voisin ou un groupe de personnes à moins que l'Assemblée villageoise n'ait officiellement approuvé la demande [art. 11 (2)].

Il convient de rappeler que le Conseil villageois est élu par l'Assemblée villageoise et qu'en principe c'est à elle qu'il rend des comptes ; il ne faut pas non plus oublier qu'aux termes de la Loi sur les autorités locales, c'est l'Assemblée et non le Conseil qui constitue l'autorité suprême sur les

questions de politique.⁸ En particulier, le Conseil villageois *n'est pas* autorisé à attribuer ou octroyer un droit coutumier d'occupation sans l'accord préalable de l'Assemblée [art. 8 (5)]. Lorsque les arrêtés villageois sont rédigés, le Conseil doit consulter et examiner les propositions de l'Assemblée villageoise mais il n'est pas pour autant obligé de tenir compte de son avis.⁹

Comme on le verra plus loin, l'Assemblée villageoise *approuve les nominations* faites par le Conseil villageois tant pour le Comité foncier villageois que pour le Conseil foncier villageois, chargé d'aider les villageois à résoudre les litiges fonciers. L'Assemblée *élit directement* les membres du Comité d'adjudication. Toute décision d'entamer une adjudication doit aussi être *approuvée* par l'Assemblée villageoise.

L'Assemblée villageoise a également le droit de se pourvoir contre son propre Conseil villageois/Gestionnaire foncier si elle estime qu'il ne s'acquitte pas bien de sa tâche [art. 8 (8)]. Ceci peut uniquement se produire si au moins 100 villageois déposent une plainte auprès du Conseil de district. Le Conseil peut tenter de résoudre le différend ou il peut demander au Commissaire d'émettre une directive au Conseil villageois, ou lui demander de nommer une Commission d'enquête. Le Commissaire est en mesure de révoquer les pouvoirs d'administration foncière du Conseil villageois et de les confier au Conseil de district ou à lui-même, suivant les besoins [art. 7 (9)]. La Loi permet aussi à tout villageois d'intenter un procès à l'encontre du Conseil villageois pour toute question ayant trait à sa gestion des terres villageoises [art. 8 (12)].

La Loi encourage aussi la transparence. Un membre du Conseil villageois ayant un intérêt sur une terre ou dont un parent a un intérêt sur une terre n'a pas le droit d'être partie à une décision quelconque sur la terre en question [art. 10].

17. Quel est le rôle du conseil de district dans la gestion des terres villageoises ?

Le Conseil de district joue un rôle important lorsqu'il agit au nom du Commissaire foncier concernant des terres générales (terres du gouvernement). Chaque district a d'ores et déjà reçu ordre d'établir un Comité d'allocation foncière et les Agents agréés se sont vu confier 36 tâches spé-

8 Art. 141 de la Loi de 1982 sur les autorités locales (Conseils de district).

9 Art. 164 de la Loi de 1982 sur les autorités locales (Conseils de district).

cifiques à entreprendre au nom du Commissaire [Règlement associé à la Loi foncière de 2001]. L'Employé cadastral du district est généralement désigné comme l'agent agréé.

Le rôle du Conseil de district vis-à-vis des terres villageoises est d'un autre ordre. La Loi sur le foncier villageois prend soin de faire des Conseils de district les assistants et les conseillers des Gestionnaires fonciers de village et non leur exécutif ou leur contrôleur [art. 9]. Ils ont aussi des fonctions de suivi et peuvent, comme indiqué plus haut, intervenir lorsqu'un nombre considérable de villageois leur demandent (ou lorsqu'au moins 20 villages se déclarent mécontents de la manière dont le village procède à l'adjudication).

Les districts peuvent aussi exercer une influence du fait que les Agents exécutifs de village rendent compte à l'Employé cadastral de district lorsqu'ils agissent en leur capacité d'employés au cadastre villageois. En outre, aucun certificat de Droit coutumier d'occupation ne peut être délivré par un Conseil villageois sans être contresigné, scellé et inscrit par l'Employé cadastral de district [art. 25 (2)].

Dans les premiers temps, le rôle principal des Employés cadastraux de district sera d'aider les Conseils villageois à comprendre et à mettre en œuvre leurs propres fonctions. Les Conseils de district trouveront peut-être utile de commencer avec un groupe de villages, en faisant participer des conseillers villageois et des Agents exécutifs de village désignés à une initiative de formation (voir plus loin). En sa qualité de conseiller, le Conseil de district doit s'acquitter de ses fonctions en exerçant la plus grande impartialité et la plus haute équité.

18. Quel est le rôle du commissaire foncier ?

Les pouvoirs des Conseils villageois sur l'administration foncière sont élevés. Toutefois, c'est au Commissaire qu'incombe l'autorité suprême. Ceci se manifeste de quatre façons :

- Le Commissaire peut conseiller au Ministre d'émettre des Règlements auxquels chaque Conseil villageois du pays doit se conformer (ou qu'un ou plusieurs villages doivent respecter, en fonction de l'ordonnance) [art. 7 (11)] ; les sujets que le Ministre peut **réglementer** sont vastes ;
- Le Commissaire peut **intervenir** lorsque des villageois se plaignent de la façon dont le Conseil gère les terres [art. 7 (8)] ou s'il existe un con-

flit entre un ou plusieurs villageois et le Conseil concernant la définition des terres communales [art. 13 (8)] ;

- Certaines actions et décisions **doivent être signalées** au Commissaire, telles que la vente de droits fonciers [art. 30 (7)] ;
- Le Commissaire peut conseiller un Gestionnaire foncier de village sur presque toute question qu'il juge importante [art. 7 (7)].

19. Quel est le rôle du comité de développement des circonscriptions ?

Les circonscriptions comprennent généralement 3 à 6 villages, chacun dirigé par un Président de village élu (le Président du Conseil villageois). Le Comité de développement des circonscriptions (CDC) regroupe chacun de ces chefs. Le CDC n'a aucun rôle en termes de gestion foncière. Toutefois, la Loi demande aux Conseils villageois de tenir le CDC au courant de la situation [art. 7 (6)]. De plus, le CDC constitue une excellente tribune pour que les présidents de village puissent discuter de leurs problèmes de gestion foncière, se conseiller mutuellement et s'entraider.

20. Deux villages ou plus peuvent-ils partager des terres ou gérer des terres collectivement ?

La Loi prévoit que deux villages ou plus peuvent choisir de partager la gestion d'une certaine étendue de terrain s'ils le souhaitent [art. 11]. Pour ce faire, ils doivent disposer de l'accord de leur Assemblée villageoise et doivent élaborer un plan d'action détaillé, appelé **Accord d'exploitation collective de terres villageoises**. Celui-ci peut renfermer un accord de propriété collective des terres en question. Dans ce cas, l'accord sera baptisé **Accord de partage de terres** et peut être inscrit au cadastre des villages participants.

IIIème partie : Droits fonciers du village : que sont-ils, et comment les inscrire au cadastre ?

21. Quels sont les droits fonciers qui peuvent être obtenus sur les terres villageoises ?

La seule forme de droit foncier qui peut être obtenue sur les terres villageoises est un droit coutumier d'occupation. Ces droits peuvent être inscrits au cadastre et des certificats peuvent être délivrés aux titulaires de ces droits. Ci-dessous figurent les attributs d'un droit coutumier d'occupation [art. 18, 19, 27, 29] :

- seul le Conseil villageois peut délivrer ce droit ;
- le droit peut être attribué sur des terres villageoises ou des terres

réservées (et reconnues comme des terres générales dans certaines circonstances) ;

- le droit peut être détenu par un particulier, une cellule familiale ou un groupe de personnes ;
- bien que des droits coutumiers puissent exister sur des terres générales, au moment de l'inscription au cadastre, ceux-ci seront convertis en droits octroyés d'occupation ;
- un droit coutumier d'occupation a le même statut juridique et le même effet qu'un droit octroyé d'occupation ; ceci revient à dire que la loi/les tribunaux doivent leur accorder le même poids ;
- un droit coutumier d'occupation peut être détenu indéfiniment ;
- les droits coutumiers d'occupation sont régis par la loi coutumière de la localité ;
- le droit est soumis aux conditions prescrites par la loi et à toutes autres conditions éventuelles imposées par le Gestionnaire foncier compétent (le Conseil villageois) ;
- une prime (prix) ou un loyer peut être perçu(e) pour ce droit – mais la loi recommande que seules les organisations non villageoises (voir plus loin) soient tenues de payer cette prime ou ce loyer ;
- le droit foncier coutumier peut faire l'objet d'un don, être vendu ou transféré d'une manière quelconque à d'autres citoyens résidents du village ou à un organisme n'appartenant pas au village mais ayant fait du village le siège de son activité ;
- les terres visées par le droit peuvent être cédées à bail aux termes d'un bail ou d'un sous-bail coutumier ;
- le droit peut être hérité ou transmis à des héritiers aux termes d'un testament ;
- le droit est un droit foncier privé à part entière et si le gouvernement souhaite s'accaparer ces terres à des fins publiques, il doit verser au titulaire une compensation intégrale pour la valeur des terres et pour les avantages perdus lorsque les terres sont soustraites au titulaire du droit.

22. Qui est autorisé à détenir un droit coutumier d'occupation ?

Encadré 9. Droits fonciers coutumiers : où sont-ils applicables ?

Les droits coutumiers d'occupation peuvent exister sur :

- des terres villageoises, et concerner des personnes qui n'y vivent pas habituellement mais qui y ont été déplacées entre le 1er janvier 1970 et le 31 décembre 1977 et toutes les allocations faites à des personnes dans un village cadastré entre le 1er janvier 1978 et l'entrée en vigueur de la loi ;
- des terres générales, et concerner des personnes qui, en 1999, habitaient sur ces terres conformément à un droit réputé d'occupation ; ou
- concerner des personnes vivant dans des zones urbaines ou périurbaines comme occupants coutumiers ; ou
- des personnes vivant dans la Zone de conservation de Ngorongoro comme occupants réputés coutumiers ; ou
- des personnes vivant dans des parcs nationaux avec la permission du Directeur des Parcs nationaux comme occupants coutumiers ; ou
- des personnes vivant dans des zones soumises aux dispositions de la Loi sur les terres publiques (Zones préservées) Chap. 338 comme occupants coutumiers ;
- en outre, ceux qui détiennent des droits sur des réserves forestières qui découlent de droits coutumiers d'occupation continueront de détenir ces droits [art. 14 et 16].

La Loi donne priorité aux membres du village qui résident dans le village, puis aux membres qui n'y résident pas, par exemple ceux qui sont absents, ceux qui travaillent loin mais dont le foyer est dans le village. Les demandes qui émanent d'organisations non villageoises telles que les bureaux gouvernementaux, les églises et les entreprises ont une priorité plus basse.

Résidents du village

Tous les membres du village qui ont détenu des terres sans interruption depuis 1970 ou à qui des terres ont été attribuées par un Conseil villageois depuis, **sont jugés détenir des droits coutumiers d'occupation sur lesdites terres** [art. 15]. Ces personnes sont libres de demander à ce que ces droits soient **inscrits au cadastre**.

Les demandeurs éligibles pour inscription au cadastre doivent être citoyens du village et y résider [art. 22]. Ils peuvent soumettre leur demande en qualité de particulier, comme cellule familiale, association, coopérative primaire ou tout autre organe reconnu par la loi.

Non résidents du village

Il existe des exceptions. Ainsi par exemple, si une personne ou un groupe de personnes **ne réside pas** dans le village, elle/il peut demander un droit foncier mais elle/il doit avoir l'appui écrit et signé d'au moins cinq personnes n'appartenant pas à sa famille [art. 22 (3)]. Elle/Il doit aussi s'engager par écrit à faire du village son lieu de résidence principale et à commencer à y construire une résidence dans un délai de trois mois.

Organisations non villageoises

Les organisation non villageoises (ONV) sont :

- des services gouvernementaux ou leurs bureaux
- des entreprises publiques ou autre organe semi-public
- des organes publics ou autres dont la majorité des membres ou des actionnaires sont des citoyens (églises, ONG, entreprises, etc.) [art. 17].

Elles peuvent se voir octroyer un droit coutumier, mais seulement une fois que le Conseil a obtenu l'avis du Commissaire [art. 23 (2) (d)]. Avant de donner son accord, le Commissaire est tenu de demander l'avis du Conseil de district quant à la contribution que l'organisation fera à l'économie et au bien-être national par l'obtention des terres [art. 23]. Il doit aussi s'assurer que l'étendue des terres demandée ne bridera pas les intérêts fonciers présents et futurs des villageois. Une ONV peut également prendre des terres à bail (voir plus loin).

Agissant au nom du Président, le Commissaire peut révoquer un droit d'occupation qui a été donné à une organisation non villageoise ou à un groupe de personnes qui n'appartiennent pas au village s'il/elle manque à son obligation de payer le loyer requis, s'il/elle viole l'une quelconque des conditions d'occupation, etc. [art. 44].

Non-citoyens ?

Les non-citoyens **ne peuvent pas** acquérir un droit coutumier d'occupation [art. 22]. Ils peuvent toutefois accéder aux terres du village de façon indirecte, par exemple en étant membres d'une organisation non villageoise dont la majorité des membres ou des actionnaires sont citoyens. Ou encore, ils peuvent créer une ONV dans ce but, en veillant à ce que la majorité de ses membres/actionnaires soient bien des citoyens.

23. L'inscription au cadastre d'un droit coutumier est-elle

Encadré 10. Comparaison entre un droit foncier octroyé et un droit foncier coutumier

Droit d'occupation octroyé par l'administration centrale

Prévu aux termes de la Loi foncière
Régi par la Loi foncière

Terres générales et réservées
Alloué par le Commissaire foncier
Tout citoyen particulier

Peut être acquis par un non citoyen

Exige une expertise officielle
Doit être inscrit pour être imprescriptible

Limité à 99 ans
Soumis à une prime (honoraire) au moment de l'acquisition
Soumis à un loyer annuel

Soumis aux conditions prescrites et révoquant si les conditions ne sont pas remplies
Soumis à un plafond foncier

Peut être vendu

Peut être hérité ou transmis par testament
Peut être pris à bail puis cédé en sous-bail

Peut être hypothéqué

Compensation intégrale en cas d'acquisition par l'Etat
Exclut les droits d'eau, côtiers et minéraliers
Jouit du même poids juridique qu'un droit coutumier d'occupation

Droit coutumier d'occupation obtenu d'un conseil villageois

Prévu aux termes de la Loi sur le foncier villageois
Régi par la Loi sur le foncier villageois et le droit coutumier

Terres générales, réservées et de villageois
Alloué par le Conseil villageois
Villageois, famille, groupe de résidents d'un village ou qui s'engage à faire du village son lieu principal de domicile ou de travail

Ne peut pas être acquis par un non citoyen (mais peut être pris à bail)

N'exige pas une expertise officielle
N'a pas besoin d'être inscrit pour être imprescriptible

Peut être détenu indéfiniment
Peut faire l'objet d'une prime, en principe s'il s'agit d'une ONV
Peut faire l'objet d'un loyer annuel s'il s'agit d'une ONV

Soumis aux conditions prescrites par la loi, le règlement associé et toute autre condition fixée par le Conseil villageois

Soumis à un plafond foncier actuellement fixé à 20 ha

Peut être vendu à d'autres membres du village
Peut être vendu à des personnes normalement non résidentes du village sur accord du Conseil et si elles s'engagent à faire du village leur lieu de domicile

Peut être hérité ou transmis par testament
Peut être pris à bail puis cédé en sous-bail conformément aux usages coutumiers

Peut être hypothéqué aux termes d'une petite hypothèque

Compensation intégrale en cas d'acquisition par l'Etat

Exclut les droits d'eau, côtiers et minéraliers
Jouit du même poids juridique qu'un droit octroyé d'occupation

obligatoire ?

NON. La Loi garantit les droits existants lorsqu'ils sont applicables (voir plus haut) même s'ils ne sont pas cadastrés. Toutefois, un objectif premier de la loi est de promouvoir et de faciliter l'inscription des droits au cadastre. Ce point est jugé important principalement pour conférer un sentiment de sécurité et parce que c'est une manière d'éclaircir et d'ordonner les droits existants. L'inscription au cadastre tend à mettre en exergue les litiges frontaliers mais elle donne également un cadre qui facilite leur résolution. Cela s'avère particulièrement utile lorsqu'il s'avère que les litiges étaient en fait latents depuis maintes années. Le processus d'inscription d'un droit au cadastre peut également contribuer à faire en sorte que certains droits soient déclarés de façon plus transparente. Ce point sera tout particulièrement utile pour les femmes qui découvriront qu'elles peuvent faire figurer leur nom sur le certificat en plus du nom de leur mari (voir plus loin).

24. Quelle est la procédure d'obtention d'un certificat d'occupation coutumière ?

Celle-ci est explicitée aux art. 22 à 29. La procédure est la suivante :

- Le demandeur remplit le formulaire approprié en donnant toutes les informations éventuelles requises par le Gestionnaire foncier et il acquitte le droit de demande prescrit.
- Le Gestionnaire foncier répond dans un délai de 90 jours.
- Dans sa réponse, le Gestionnaire foncier doit se conformer aux recommandations du Comité d'adjudication concernant les frontières et la propriété des terres.
- S'il approuve la demande, il soumet une offre par écrit ; cette offre dressera la liste des conditions ordinaires et des conditions supplémentaires éventuelles.
- Le demandeur doit répondre par écrit dans un délai de 90 jours, en acceptant ou en refusant l'offre proposée.
- Lorsque tous les honoraires ou autres coûts spécifiés ont été acquittés, le Gestionnaire foncier délivre le Certificat de droit coutumier d'occupation dans un délai de 90 jours (le paiement d'un prix, d'un loyer, etc. ne sera sans doute requis que dans le cas d'organisations non villageoises). Le Certificat est signé par le Président et le Secrétaire du Conseil villageois (le Responsable foncier) ; il est également signé, scellé et inscrit au cadastre par l'Employé cadastral de District.
- L'émission du Certificat sera inscrite dans la Section B du Cadastre.

25. Comment le responsable foncier traite-t-il des occupants ayant déjà reçu du gouvernement un droit octroyé d'occupation ?

Certaines personnes ont déjà demandé et obtenu des droits octroyés d'occupation sur leur propriété dans le village. Si les détenteurs résident dans le village, leur droit est désormais assimilé à un droit coutumier [art. 15 (2), (4)]. Ceci avantage le titulaire étant donné que la durée d'un droit coutumier est supérieure à celle d'un droit octroyé et les conditions locatives sont différentes. Si le droit octroyé est détenu par un non résident du village, il reste un droit octroyé et il est sous la surveillance du Commissaire foncier pour le restant de sa durée de vie. Toutefois, il est probable que celui-ci délèguera ce rôle au Responsable foncier du village.

26. Qu'est-ce qu'une adjudication ?

L'adjudication est le processus d'enquête permettant de déterminer les frontières et le propriétaire d'une parcelle ou d'un lot de terrain. Ceci s'avère nécessaire pour servir de base à l'inscription au cadastre lorsqu'il n'existe pas suffisamment d'informations fiables sur lesquelles fonder l'immatriculation foncière. Lorsque le périmètre d'une parcelle et son propriétaire sont pleinement reconnus par toutes les personnes intéressées, y compris les voisins, l'adjudication n'est pas nécessaire [art. 48]. Dans la plupart des cas, un simple formulaire d'adjudication sera requis, ne serait-ce que pour décrire correctement la propriété à inscrire au cadastre.

La Loi sur le foncier villageois prévoit que l'adjudication est effectuée soit par les villageois, soit par le Conseil de district [art. 50]. On peut procéder à une adjudication de lieu ou à une adjudication normale [art. 49].

- **L'adjudication locale** est la procédure aux termes de laquelle seule une parcelle de terres est adjugée. Tout villageois peut demander l'adjudication de sa parcelle, mais le Conseil se réserve le droit de refuser la demande. Dans ce cas, le demandeur peut se plaindre au Conseil de district et si celui-ci ne voit aucune raison pour ne pas adjuger la parcelle, il peut ordonner au Conseil villageois de procéder à l'adjudication des terres. Cette démarche coûte 1 500/- (\$1,50) au demandeur. Une raison possible de refus du Conseil tient au fait qu'il peut estimer qu'il ne serait pas équitable d'adjuger les terres d'une personne, notamment si cela risque de porter préjudice aux droits des voisins. Le Conseil peut souhaiter éviter d'encourager une situation où seuls les villageois les plus riches, qui peuvent verser les droits d'adjudication,

sont en mesure de faire immatriculer leurs parcelles. Il préférera peut-être attendre l'**adjudication normale** de toutes les parcelles d'un sous-village (pour laquelle il n'est pas perçu de droit).

- **Une adjudication de district** peut être entamée lorsqu'au moins 20 villageois se plaignent que l'adjudication villageoise est effectuée de manière incorrecte ou injuste et lorsqu'une enquête menée par le District détermine que c'est bien le cas [art. 50 (4)].
- En principe, il s'agira plutôt d'une **adjudication villageoise**. Toutefois, celle-ci ne peut avoir lieu qu'avec le plein assentiment de l'Assemblée villageoise. Le Conseil villageois peut soumettre un plan d'adjudication à l'Assemblée villageoise [art. 51 (1)]. Il doit le faire si au moins 50 villageois demandent une adjudication. Deux semaines avant la réunion de l'Assemblée, il doit afficher dans un lieu public les procédures qui seront adoptées. Si l'Assemblée confirme l'adjudication, elle doit élire un Comité d'adjudication [art. 53]. Le Conseil villageois doit identifier et désigner une personne chargée de le conseiller [art. 52].

Encadré 11. Les adjudicataires

Le comité d'adjudication

- Constitué d'au plus neuf villageois
- Au moins quatre d'entre eux doivent être des femmes
- Elu par l'Assemblée villageoise pour un mandat de trois ans
- Peut être réélu pour un deuxième mandat de trois ans
- Le Comité peut entendre des témoignages
- Peut délivrer des citations ou des assignations à comparaître ou des ordonnances de production de documents

Le conseiller d'adjudication

- Est nommé par le Conseil villageois
- Est une personne respectée et compétente
- Il n'est pas nécessaire qu'il soit un villageois (il peut s'agir d'un agent officiel, d'un magistrat, etc.)
- Rend directement compte au Comité d'adjudication en sa qualité de conseiller
- Fait office d'Agent exécutif, en tenant les registres
- Mène les enquêtes sur les droits selon les instructions du Comité

27. Quelle est la procédure d'adjudication ?

La procédure d'adjudication [art. 54 et art. 61-74 du Règlement associé à la Loi sur le foncier villageois] est la suivante :

- Un avis est affiché à la vue de tous et sur les terres devant faire l'objet de l'adjudication ; il stipule les terres qui feront l'objet de l'adjudication et invite toute personne ayant un intérêt sur ces terres à assister à la réunion spécifiée, en priant toutes les personnes ayant des prétentions sur ces terres de délimiter ou de signaler leurs frontières avant la réunion ;
- Le jour de la réunion, le Comité d'adjudication villageoise entend et détermine toutes les revendications ;
- Pour ce faire, le Comité arpente les terres, afin de cerner, de vérifier, de déterminer et de tracer les frontières ;
- Pour tracer et signaler le périmètre, il se sert des jalons communément utilisés dans la région (chemins, fossés, clôtures, sisal, pierres, etc.) ;
- Le Comité accorde une attention toute particulière aux tournants, aux angles et autres changements de direction ;
- Le Comité, le demandeur et au moins deux autres résidents du village attestent et certifient les frontières des terres en signant un formulaire ;
- Il est préparé trois tracés cartographiques : l'un est donné au demandeur, le second au Conseil villageois et le troisième est conservé par le Comité ; ces tracés montrent le nord approximatif et portent le nom des occupants de toutes les parcelles adjacentes ; ils signalent les caractéristiques géographiques saillantes telles que les chemins, routes, rivières, bâtiments, rochers, arbres ; la carte n'a pas besoin d'être à l'échelle ;
- La superficie est mesurée à l'aide d'un mètre mesureur (l'occupant peut faire appel aux services d'un arpenteur-géomètre s'il le souhaite, à ses propres frais, mais cela n'est pas obligatoire) ;
- Au besoin, le Comité pourra donner ordre au Conseil d'adjudication d'approfondir l'enquête ;
- Le Comité doit mettre tout en œuvre pour réconcilier les parties ayant des prétentions contradictoires ;
- Une fois l'opération terminée, le Comité prépare un certificat d'adjudication provisoire ; celui-ci comprend le nom des demandeurs, la nature des intérêts fonciers, la quantité de terrain, depuis combien de temps le ou les demandeurs ont le terrain, l'emplacement et les frontières de la parcelle, tout droit de passage ou autre sur le terrain et la décision du Comité. Le certificat est signé par le Président du Comité,

- par le Conseiller et par chaque personne dont l'intérêt a été adjudgé ;
- Le certificat est affiché dans un lieu public ;
 - La décision peut faire l'objet d'un pourvoi dans un délai de 30 jours auprès du Conseil foncier villageois ;
 - Le certificat devient le document définitif d'adjudication 30 jours plus tard, en l'absence d'un pourvoi, ou 30 jours après que le dernier jugement en appel ;
 - Si le certificat est approuvé, il est attribué à la parcelle un Numéro d'identification de parcelle (NIP) et celui-ci est consigné dans le Cadastre (toute sub-division de la parcelle donnera naissance à un nouveau NIP) ;
 - Le certificat d'adjudication doit être approuvé par l'Assemblée villageoise avant toute allocation de terres ou avant tout octroi d'un droit coutumier d'occupation [art. 8].

28. Quels sont les principes qui doivent guider les personnes chargées de l'adjudication ?

Les principes d'adjudication [art. 57] sont les suivants :

- Une personne est autorisée à recevoir un droit coutumier d'occupation s'il est jugé qu'elle a occupé ou exploité la terre paisiblement, ouvertement et sans interruption pendant au moins 12 ans, soit par coutume, par allocation ou par transaction en vertu du droit coutumier ou d'une loi écrite et pour laquelle il existe une preuve documentaire.
- Une occupation permanente n'est pas nécessaire si la terre n'a pas été occupée par une autre personne ou par un autre groupe prétendant la même occupation paisible, ouverte et ininterrompue.
- Les personnes ou les organisations non villageoises ne disposant pas d'un droit ou intérêt foncier sus-mentionné seront jugées être des occupants non autorisés et pourront rester sur les terres provisoirement en qualité de titulaires d'un permis.
- Dans sa détermination des droits, le Comité doit traiter les droits des femmes et des pasteurs aussi favorablement que les droits des hommes ou des agriculteurs.
- Les droits coutumiers des personnes habitant en zones urbaines et périurbaines doivent être respectés et même les arrêtés en vertu de l'Ordonnance de planification urbaine et rurale ne peuvent pas les priver de leurs droits.
- Le certificat peut être dressé en co-occupation et il appartient au Comité de décider si les occupants sont des occupants solidaires ou des occupants collectifs.
- Une exploitation paisible à usage mixte par les pasteurs et les agriculteurs peut être enregistrée et, s'il s'avère nécessaire d'éviter les litiges

entre eux, il est possible d'élaborer un accord de partage de terres sur lesquels les droits seront spécifiés et la procédure de règlement de litiges clairement énoncée ; si les parties l'acceptent, l'Accord de partage de terres peut être inscrit sur le cadastre du village et le cadastre du District [art. 58].

29. Combien cela coûtera-t-il aux villageois pour faire enregistrer leurs droits fonciers ?

Il est probable que le Gestionnaire foncier du village (Conseil) prélèvera des honoraires d'adjudication (dont le montant n'est pas stipulé dans le Règlement). Les frais d'inscription comprennent :

- la demande de droit coutumier d'occupation par une personne ou une famille : 500/- (\$50c)
- l'inscription au cadastre d'un droit coutumier d'occupation : 750/- (\$75c).

30. Les villageois devront-ils payer les allocations futures ?

Non. Seules les personnes qui ne résident pas habituellement dans le village ou les organisations non villageoises seront passibles d'une prime et/ou d'un loyer sur les terres [art. 28].

Le Conseil pourra **percevoir des honoraires** pour certaines prestations, en conformité avec les montants énoncés dans le Règlement [Deuxième Annexe]. Ainsi par exemple, une recherche du cadastre coûtera 500/- (\$50c). L'obtention d'une nouvelle copie d'un document cadastral coûtera 500/- par page (\$1). Un successeur devra payer 750/- pour faire enregistrer son héritage d'un droit foncier (\$75c). L'enregistrement de l'achat d'une terre à un autre villageois coûtera 750/- (\$75c). 1.200/- (\$1,20) seront demandés pour obtenir l'aide d'un employé au cadastre villageois dans la préparation de tout document ayant trait à une action ou une transaction foncière.

Le Conseil villageois pourra aussi imposer des **amendes** aux personnes en infraction. Une amende de 250/- par acre (\$25c par acre) sera imposée aux personnes qui n'exploitent pas leur terre conformément aux bonnes pratiques culturelles de la région ou 500/- (\$50c) en cas de non entretien des balises frontalières.

31. Quelles seront les conditions applicables ?

Le Règlement associé à la Loi sur le foncier villageois fixe également une limite sur la quantité de terrain qu'un villageois peut détenir ; celle-ci est

fixée à 20 hectares. Chaque Conseil villageois peut imposer ses propres conditions. Parmi les conditions générales prescrites par la Loi [art. 29] figurent les suivantes :

- l'occupant doit cultiver ses terres ou exploiter les pâturages en conformité avec les bonnes pratiques culturelles coutumières de la localité ;
- l'occupant ne doit pas construire sur les terres à moins d'avoir les autorisations appropriées ;
- l'occupant doit payer le loyer, les honoraires, frais et taxes exigibles ;
- l'occupant doit respecter toutes les règles, y compris le droit coutumier et les arrêtés du village ;
- l'occupant est chargé de conserver et d'entretenir les jalons qui délimitent ses terres, qu'ils soient ou non naturels ;
- l'occupant doit résider dans le village et, s'il est provisoirement absent, il doit prendre des dispositions pour que les conditions qui précèdent soient remplies.

32. Quelle action le conseil peut-il prendre lorsque les conditions ne sont pas remplies ?

Le Conseil peut émettre des avertissements, imposer une amende, délivrer une ordonnance de surveillance qui confie la gestion de la propriété à un tiers [art. 37].

33. Un villageois peut-il vendre ses terres ?

Non. En Tanzanie, aucune terre ne peut être vendue.

34. Un villageois peut-il vendre son droit sur les terres ?

OUI. Ces droits sont cessibles. Le droit foncier peut être vendu ou cédé de quelque façon que ce soit (par ex. par le biais d'un don) à un autre villageois, à un groupe de villageois ou au Conseil villageois [art. 30 (1)]. Le Conseil villageois doit être notifié de la vente proposée 60 jours avant qu'elle ait lieu et le Conseil peut interdire une vente dans l'une des situations suivantes :

- l'acheteur ferait l'acquisition de plus de terres que le plafond autorisé dans le village
- la vente ferait obstruction au droit d'une femme sur les terres
- la vente ne laisserait pas suffisamment de terres au propriétaire pour y vivre
- les terres sont cédées à une personne qui est en infraction des conditions affectant son propre terrain [art. 30 (3)].

Un droit foncier peut aussi être vendu à un citoyen qui n'est pas

habituellement résident du village mais seulement avec l'autorisation officielle du Conseil villageois [art. 30 (2)]. L'acheteur doit signer une déposition déclarant qu'il ou elle fera du village son lieu principal de résidence ou de travail dans un délai de six mois. Le Conseil doit également être satisfait que la présence de la personne et/ou de son entreprise sera propice aux villageois. Si le Conseil dispose de preuves l'inclinant à penser que l'acheteur ne tiendra pas son engagement, il peut refuser d'approuver la vente.

35. Le titulaire d'un droit foncier peut-il céder des terres à bail ?

OUI. Un villageois n'a pas besoin de permission pour louer ou céder ses terres à bail si le bail, le permis ou l'usufruit est consenti pour un an ou moins et à une autre personne du village [art. 31-33].

Si le preneur est un citoyen qui ne réside pas habituellement dans le village ou s'il s'agit d'une organisation non villageoise, le bailleur doit alors obtenir l'accord du Conseil villageois. Dans ce cas, si la superficie visée est comprise entre cinq et 30 hectares, il convient d'obtenir l'accord du Conseil villageois et de l'Assemblée villageoise. Si le terrain fait plus de 50 hectares, il faut aussi demander l'avis du Commissaire. Dans tous les cas, le Conseil villageois doit s'assurer que :

- la demande est conforme à tout plan d'exploitation des sols préparé par ou pour le village
- l'accord sera bénéfique au village
- cela ne portera pas préjudice au maintien d'une réserve suffisante de terres pour les villageois ou pour un usage public
- l'accord ne portera pas préjudice aux besoins fonciers des femmes, des handicapés, ou des personnes sans terres de la communauté [art. 33 (1)].

En sa qualité de Gestionnaire foncier, le Conseil peut également fixer des conditions préalables à l'autorisation du bail et peut percevoir un prix, un loyer et des honoraires.

Lorsqu'une personne cède des terres à bail ou accorde un droit d'usufruit ou autre "droit dérivé", elle reconnaît, de même que le preneur, que le droit coutumier *ne s'appliquera pas* sur ces terres mais que ce sont les conditions applicables aux baux en vertu de la Loi foncière de 1999 qui seront applicables [art. 20 (5)].

36. Le titulaire d'un droit foncier peut-il hypothéquer ses terres ?

OUI. Cela peut se produire par le biais d'une petite hypothèque ou d'une hypothèque coutumière, que l'on appelle aussi hypothèque informelle.

Les procédures ne sont pas énoncées dans la Loi sur le foncier villageois mais se trouvent dans les articles 113 à 116 de la Loi foncière.

Une **petite hypothèque** ne peut pas dépasser trois ans ou un demi-million de shillings. La permission des conjoints à la souscription de l'hypothèque est obligatoire. Les hypothèques doivent être inscrites au cadastre du village. Si l'emprunteur manque à son obligation de remboursement du prêt, le prêteur peut, en dernier recours, approcher les tribunaux pour forcer la vente des terres et il pourra recevoir du produit de la vente la quote-part du prêt (intérêt et principal) n'ayant pas été remboursée. **Il ne peut pas pénétrer et s'emparer du domicile ou de l'exploitation en personne.**

Dans le cas d'une **hypothèque coutumière**, l'emprunteur est tenu de faire appel aux services du Conseil foncier villageois pour servir de médiateur si un emprunteur manque à ses obligations de remboursement du prêt et/ou de l'intérêt sur le prêt [Loi foncière art. 113]. Si la médiation n'aboutit pas, l'emprunteur doit aussi demander l'aide du tribunal et suivre les directives énoncées dans la Loi foncière [Loi Foncière art. 127-133].

IVème partie : Les droits fonciers des groupes vulnérables sont-ils protégés ?

37. Les droits des enfants sont-ils protégés ?

OUI.

- L'article 20(2) stipule qu'il est illégal qu'un acte de gestion foncière prive des enfants d'un accès légitime à la propriété, l'occupation ou l'exploitation de terres.
- Dans le cas d'une vente foncière, le Conseil villageois doit veiller à ce qu'elle ne laisse pas les enfants sans soutien.
- Lorsqu'un demandeur dépose une demande foncière en tant que particulier et non en tant que famille, le Conseil villageois doit déterminer les dispositions foncières que le particulier entend prendre en faveur des personnes à sa charge, dans le cas de son décès [art. 23 (2) (e) (iv)]. Ceci vise à inciter le demandeur à déposer sa demande avec son conjoint/sa conjointe ou sa famille.
- Le Conseil doit interdire un transfert foncier si celui-ci devait résulter en une quantité de terrain insuffisante pour subvenir aux besoins de la famille [art. 30 (3) (c)].
- Au moment de décider d'approuver ou non la demande d'une organi-

sation non villageoise de prendre à bail des terres du village, il est recommandé à l'Assemblée villageoise d'examiner soigneusement les besoins fonciers futurs de la population du village [art. 33 (1) (c)].

Toutefois, il n'existe pas de clause qui protège expressément les droits fonciers des orphelins. Les Conseils de district souhaiteront peut-être conseiller les Conseils villageois à cet égard.

38. Les droits fonciers des femmes sont-ils protégés ?

OUI.

Les femmes acquièrent un soutien considérable de leurs droits, par le biais de déclarations de principe réitérées, par des mises en garde évoquées dans un certain nombre de procédures et par le biais de leur participation au processus de prise de décision. Certaines des déclarations primordiales se trouvent toutefois dans la Loi foncière et non dans la Loi sur le foncier villageois. Ceci tient au fait que certains sujets (par ex. la co-propriété, les hypothèques) sont traités dans le cadre de l'ancienne loi générale.

Encadré 12. Dispositions qui aident les femmes à garantir leurs droits fonciers

Principes :

- L'égalité du droit des femmes et des hommes de détenir et de gérer leurs terres constitue une politique intrinsèque de la loi [Loi sur le foncier villageois (LFV) art. 3 (2)].
- Les femmes peuvent faire une demande de terre à titre individuel, avec leur conjoint, ou en groupes. Une divorcée d'un village peut faire une demande de terrain dans le village en question [art. 22 (1)].
- Les règles coutumières sont déclarées nulles et non avenues si elles privent les femmes de leur droit d'accès à la propriété, d'occupation ou d'exploitation des terres [LFV art. 20 (2)].
- La loi stipule qu'à moins qu'un certificat de propriété ne stipule expressément qu'un seul des conjoints est propriétaire, les deux ou tous les conjoints seront présumés être co-propriétaires. Même si les terres sont uniquement au nom d'un conjoint, si l'autre conjoint contribue du fait de sa main d'œuvre à la productivité et à l'entretien des terres, il ou elle sera jugé(e) en être co-propriétaire [Loi foncière art. 161 (2)].
- Les acheteurs, prêteurs, ou preneurs de terres sont légalement tenus de s'enquérir si le consentement des conjoints a bien été obtenu et s'ils ont été trompés, la transaction sera jugée nulle et non avenue [Loi foncière art. 85, art. 112].

Procédures :

- Au moment de décider d'accorder ou non un droit coutumier, le Gestionnaire foncier du village (Conseil villageois) est tenu de *“traiter la demande d'une femme ou d'un groupe de femmes aussi favorablement”* que celle d'un homme [LFV art. 23 (2) c (i)].
- Le Conseil ne peut pas non plus adopter ou appliquer des pratiques discriminatoires ou des attitudes hostiles à l'égard de toute femme ayant demandé un droit coutumier d'occupation [LFV art. 23 (2) c (ii)].
- Le Gestionnaire foncier villageois n'a pas le droit *d'autoriser des cessions qui se traduiraient par la privation du droit d'une femme d'occuper une terre en vertu d'un droit coutumier d'occupation* [LFV art. 30 (4) (b)].
- Durant l'adjudication, le Comité d'adjudication du village doit *“sauvegarder les intérêts des femmes, des absents, des mineurs et des personnes handicapées”* [LFV art. 53 (3) (e)].
- Si un époux a manqué à son obligation d'entretenir une allocation de terrain telle qu'une ferme ou d'honorer des amendes, etc. ou si les terres ont été abandonnées, le Conseil villageois doit d'abord provisoirement assigner les terres à son épouse ou collectivement à toutes les épouses avant de considérer les autres demandeurs [LFV art. 36 (2) (a), art. 43 (9)].
- Lorsqu'elle étudie la demande d'une organisation non villageoise de prendre à bail des terres du village, l'Assemblée villageoise doit s'assurer qu'en accédant à la demande, elle ne porte pas préjudice aux besoins fonciers des femmes, existants et futurs [LFV art. 33 (1) (d)].

Représentation :

- Aux termes de la Loi sur les autorités locales (1982), au moins un quart des membres du Conseil villageois qui fait office de Gestionnaire foncier doivent être des femmes.
- Au moins quatre des neuf membres du Comité élu d'adjudication du village doivent être de femmes [LFV art. 53 (2,5)].
- Au moins trois des sept membres du Conseil foncier villageois (règlement des litiges) doivent être des femmes [LFV art. 60 (2)].

39. Les droits des pasteurs sont-ils protégés ?

OUI.

- Un droit coutumier peut être émis à des fins pastorales [art. 29 (2) (a) (iii)].
- Les marchés fonciers doivent être réglementés afin que les pasteurs ne soient pas désavantagés [art. 3 (1) (l)].
- La définition de la superficie des terres villageoises peut comprendre des pâturages et des terres servant au passage du bétail [art. 7 (1)].
- Si les villageois sont des pasteurs, le Certificat de terres villageoises confirmera non seulement la superficie du village mais aussi les zones associées habituellement utilisées par ces personnes [art. 8 (8) (d)].
- La Loi prévoit des clauses permettant à deux villages ou plus de décider de partager collectivement la gestion de certaines terres [art. 11] ; ceci peut s'avérer utile pour les pasteurs concernant les pâturages partagés saisonniers.
- Il est prévu de nombreuses clauses pour l'identification et l'attribution des terres communales du village à un usage communal exclusif ; ceci permettra d'éviter les empiètements agricoles sur les pâturages [art. 12 (1)].
- La définition des terres communales du village doit comprendre toutes les propriétés existantes servant de terres communautaires ou publiques [art. 13 (7)].
- Un groupe de citoyens, et non pas seulement des particuliers ou des familles, peut demander que lui soit attribué un droit coutumier d'occupation [art. 18 (1)] ; cette clause est propice aux clans de pasteurs.

40. Un conseil villageois peut-il révoquer les terres d'une personne ?

Seulement dans certaines conditions, à savoir :

- Si le propriétaire **n'a pas rempli les conditions**, n'a pas payé les amendes dues, a ignoré les avertissements et les demandes d'intervention ; les terres peuvent uniquement être reprises avec l'accord explicite du Commissaire [art. 39].
- S'il est prouvé que les terres **sont abandonnées** ; ceci se produira si elles ne sont pas occupées ou exploitées pendant au moins cinq ans, ou si le loyer et les charges dus n'ont pas été payés pendant deux ans, ou si le propriétaire a quitté le pays sans prendre les dispositions nécessaires pour qu'une autre personne se charge d'entretenir les terres et d'honorer les conditions [art. 45]. Toutefois, le Conseil doit prendre en compte les intempéries, les pratiques coutumières, etc. qui peuvent expliquer pourquoi les terres ne sont pas exploitées. Si une épouse ou

des personnes à charge vivent ou dépendent des terres, celles-ci ne peuvent pas être reprises.

- Si la propriété est **volontairement abandonnée** pour des raisons d'âge, d'infirmité, de pauvreté ou autres, bien que cet abandon ne décharge pas le propriétaire des charges associées aux terres telles que les dettes et les impôts [art. 35]. Les terres doivent d'abord être offertes à l'épouse (ou aux épouses par ordre d'ancienneté), et aux personnes à charge.
- Si le propriétaire possède plus que le **plafond** actuel de 20 ha (ou le plafond que le Conseil aura ultérieurement imposé sur la propriété foncière) ; toutefois, le propriétaire peut choisir la portion de terrain qu'il souhaite abandonner et il peut soit vendre les droits fonciers associés, soit recevoir une compensation adéquate du Conseil [art. 15].
- S'il est prouvé que l'octroi d'un droit d'occupation a été **frauduleusement** accordé, l'acte est annulé et peut se traduire par la perte des terres [art. 24].

41. Un conseil de district peut-il s'emparer des terres d'un village ?

S'il est prouvé qu'un Conseil villageois manque à ses obligations de Gestionnaire foncier et si aucun autre remède n'est satisfaisant, le Commissaire peut donner ordre au Conseil de district de se charger de la **gestion** des terres du village pour une période fixe ou indéterminée [art. 8]. Le Conseil de district ne possède aucun droit de s'emparer de la **propriété** des terres d'un village. S'il le faisait, cela pourrait faire l'objet d'une action en justice, et la communauté villageoise pourrait aisément démontrer qu'aux termes du droit coutumier les terres du village lui appartiennent et/ou, dans les limites préalablement convenues entre eux, appartiennent à elle-même et à ses voisins. Ceci comprend aussi les terres communales du village, pas seulement les terres faisant l'objet de droits coutumiers d'occupation.

42. L'administration centrale peut-elle s'emparer des terres d'un village ?

La seule raison pour laquelle une portion quelconque des terres d'un village peut être reprise est si la propriété est requise à une **fin publique**. Cela ne peut se produire que sur ordonnance du Président [art. 4-5]. Cela peut être mis en œuvre par le biais d'un processus qui transfère les terres villageoises en terres générales ou réservées.

Le terme de **fin publique** n'est défini ni dans la Loi sur le foncier villageois ni dans la Loi foncière. Il est défini dans la Loi de 1967 sur les acquisitions

foncières. Il est décrit dans ses grandes lignes et comprend les terres requises pour *“être utilisées par toute personne ou tout groupe de personnes qui, de l’avis du Président, devrait se voir octroyer ces terres à des fins de développement agricole”* [art. 4].

La Loi sur le foncier villageois précise que *“l’intérêt public comprendra les investissements d’intérêt national”* [art. 4]. Les investissements sont contrôlés par le Centre des investissements de Tanzanie et concernent souvent des demandes d’accès à des terres agricoles à des fins de développements commerciaux. C’est donc là un point vulnérable et les villageois sont susceptibles de perdre des terres de cette manière.

43. Quelle est la procédure pour s’emparer des terres d’un village ?

Toutefois, la procédure prescrite pour acquérir des terres villageoises est conçue pour décourager toute appropriation à *la légère* [art. 4]. La procédure est la suivante :

- Parution au Journal officiel et envoi d’un avis au Conseil villageois décrivant les terres souhaitées et l’objectif visé ;
- Un délai de 90 jours doit être accordé pour permettre au village de répondre ;
- Le Conseil doit être prié d’informer toutes les personnes qui seront affectées par la décision ;
- Toutes les personnes susceptibles d’être touchées par la décision doivent être aidées à formuler des représentations auprès du Commissaire ;
- Le Commissaire doit prendre ces représentations en compte ;
- Le Commissaire ou son représentant doit assister à une réunion du Conseil villageois ou de l’Assemblée villageoise afin d’expliquer la proposition et de répondre aux questions éventuelles ;
- Le Conseil et/ou l’Assemblée villageois(e) peuvent également exiger que la personne ou l’organisation qui se propose d’exploiter les terres se présente à une réunion et réponde aux questions ;
- Si les terres touchées font 250 ha ou moins, le Conseil doit convoquer une réunion de l’Assemblée villageoise pour discuter du transfert proposé et décider ou non de l’approuver ;
- (Il est étonnant de constater que) lorsque la superficie fait plus de 250 ha, le Ministre peut passer outre l’opinion du Conseil et de l’Assemblée ;
- Les terres ne peuvent être transférées qu’une fois que le type, le montant, la méthode et le calendrier de la compensation ont été arrêtés ;
- Les plaintes doivent être soumises dans un délai de 60 jours, en util-

isant les formulaires fournis à cet effet et un Agent agréé est obligé d'aider les villageois et/ou le Conseil villageois, selon les besoins, à préparer ces plaintes ;

- Il est prévu la fourniture d'un service de médiation afin d'aider à parvenir à un accord ;
- S'il s'avère impossible d'arriver à un accord, le Commissaire peut faire un paiement intermédiaire jusqu'à ce que le Tribunal de grande instance examine le dossier.

44. Quelle compensation sera versée ?

Le Règlement associé à la Loi sur le foncier villageois [IIIème Partie] stipule la méthode de calcul et le mode de versement de la compensation. Parmi les points importants figurent les éléments suivants :

- Les terres pour lesquelles une compensation doit être versée comprennent non seulement la propriété d'un particulier mais aussi les terres communales du village.
- La base de compensation sera la valeur des terres, y compris les améliorations non achevées, telle que déterminée par sa valeur actuelle sur le marché ouvert, par une estimation du manque à gagner, ou sur la base du coût de remplacement, et cette évaluation doit être préparée par un expert-géomètre qualifié.
- La compensation doit aussi comprendre une prime de dérangement, une allocation de transport, une allocation d'hébergement et une prime pour perte de bénéfices à toutes les personnes directement touchées ; pour arriver au montant de l'allocation d'hébergement à verser, l'expert calculera 36 fois la valeur locative de la propriété. Pour calculer la prime pour perte de bénéfices exigible, l'expert calculera 36 fois le bénéfice mensuel net de l'entreprise. La prime de dérangement sera obtenue en calculant le pourcentage moyen d'intérêt sur des dépôts fixes pour une période de 12 mois. L'allocation de transport sera basée sur le coût réel de transport de 12 tonnes de bagages par rail ou par route, des deux le moins cher, sur 20 km. Ces allocations ne seront pas exigibles si les terres sont inoccupées au moment de la perte d'intérêt sur les terres.
- Si le paiement n'est pas effectué dans les six mois qui suivent l'acquisition des terres, le Gouvernement devra payer un intérêt sur le montant en souffrance.

Vème partie : Règlement des litiges fonciers : que peut faire le village ?

45. Comment les litiges fonciers seront-ils résolus ?

L'article 60 exige de chaque communauté qu'elle crée un **Conseil foncier villageois** pour aider les villageois à résoudre les litiges fonciers éventuels.¹⁰

Le Conseil foncier villageois :

- est un organe mis sur pied pour traiter des litiges fonciers qui surviennent dans le village ;
- est un organe composé de sept membres, dont trois doivent être des femmes ;
- est un organe agréé par l'Assemblée villageoise, sur la base des nominations du Conseil villageois ;
- doit être l'organe auquel sont soumis les litiges qui découlent d'une adjudication [art. 15 et 55] ;
- peut statuer sur tout autre litige foncier ;
- n'est pas le seul organe auquel les villageois peuvent soumettre leurs litiges ; ils peuvent les soumettre directement au Tribunal de circonscription et de là au Tribunal du logement et des questions foncières du district et à la Division foncière du Tribunal de grande instance [art. 61].

Lorsqu'un village est en litige **avec le Conseil villageois**, il peut saisir le Conseil de district, ou encore le Commissaire ou un Tribunal [art. 47]. Le Conseil de district est obligé d'enquêter sur toute plainte déposée par une Assemblée villageoise ou par au moins 100 membres d'un village quant à la gestion de son Conseil [art. 8]. Le Conseil peut, dans ce cas, être provisoirement suspendu de ses fonctions par le Commissaire foncier, pour la durée de l'enquête. Tout villageois a le droit de poursuivre le Conseil villageois en justice concernant la gestion des terres du village [art. 8].

¹⁰ La loi sur les tribunaux (Règlement des litiges fonciers) de 2002 ne modifie aucune des dispositions de la Loi sur le foncier villageois de 1999. Elle n'apporte pas grand-chose de plus sur les Conseils fonciers villageois ; son principal objectif est de légiférer sur le Tribunal du logement et des questions foncières du district.

VIème partie : Mise en œuvre de la loi sur le foncier villageois : quelques idées comme point de départ

L'application de la Loi incombe au Conseil villageois. A cette fin, il devra adopter la démarche suivante :

Etape Un – Comprendre la loi

Avec l'aide du Conseil de district, les Conseils villageois devront veiller à ce que tous les membres du village comprennent ce que veut dire la nouvelle Loi et les opportunités qu'elle offre aux communautés pour (a) gérer leur propre propriété foncière et (b) garantir leurs droits fonciers communs et particuliers.

Etape Deux – Confirmer la zone de village

Il s'agit là d'une étape primordiale. Certaines communautés disposent déjà d'un périmètre de village clairement défini. D'autres auront besoin de négocier ou de renégocier leurs frontières avec les villages voisins. Souvent, dans le passé, la zone de village ne comprenait pas pleinement les terres communes telles que les zones boisées et celles-ci devront désormais être incluses dans la définition de ce qui constitue la "zone de village" (ou les terres villageoises). Lorsque le Conseil villageois est satisfait qu'il dispose bien d'un périmètre foncier non mis en cause, il peut faire la demande d'un **Certificat de terres villageoises** auprès du Commissaire, par le biais de l'Employé cadastral du district. Si le village dispose déjà d'un document applicable, il n'est pas tenu de faire une telle demande. Toutefois, même dans ces circonstances, il est sans doute judicieux de conseiller aux villageois de saisir l'occasion pour réaffirmer leur périmètre foncier avec leurs voisins. Même si des villages ont reçu des plans de leur zone, bien souvent ils ne savent pas où se trouvent les frontières sur le terrain.

Etape Trois – Identifier les propriétés communes au sein de la zone de village

Ce point est très important. Aucun droit foncier individuel ne pourra être inscrit tant que chaque parcelle de terrain qui appartient collectivement aux villageois n'aura pas été inscrite au cadastre comme terres communales villageoises. La loi encourage les Conseils et les Assemblées villageois à planifier comment sera exploitée et gérée chaque parcelle de terres communales. A ce stade, les villageois souhaiteront peut-être établir des Réserves forestières villageoises ou des Zones de gestion de la vie sauvage.

Etape Quatre – Création du Système d’administration foncière

En sa qualité de Gestionnaire foncier, le Conseil villageois a besoin de créer les comités mentionnés plus haut et d’établir le cadastre du village – même si celui-ci ne sert dans un premier temps qu’à l’inscription des propriétés communales et des transactions effectuées entre les villageois. L’Agent exécutif du village sera chargé de la tenue du cadastre et, à cette fin, il aura besoin d’une formation élémentaire dispensée par l’Employé cadastral du district. Les formulaires prescrits par la loi seront des outils importants dans ce but. Le Conseil de district pourrait soit constituer des jeux de formulaires selon le format prescrit dans le Règlement, soit aider les AEV à créer les leurs.

Etape Cinq – Enregistrement des transactions

La Loi donne des directives précises sur la manière d’inscrire chaque transaction (par ex. héritage d’un droit foncier, vente d’une parcelle à un autre villageois, location d’une parcelle) dans le **cadastre du village**. La création d’un registre des transactions, même lorsque le domicile ou la ferme n’a pas été cadastrée, pourrait être une bonne méthode pour permettre à l’Employé cadastral (l’AEV) de se familiariser avec la tenue du registre et avec les différents formulaires associés aux transactions et pour qu’il se prépare à créer son propre système. Ceci permettra aussi de veiller à ce que l’enregistrement des transactions ne soit pas oublié, comme cela arrive parfois lorsque tous les efforts sont axés sur la première inscription au cadastre.

Etape Six – Test de l’inscription au cadastre

La Loi protège déjà les allocations foncières ayant été faites dans le village, qu’elles soient ou non inscrites au cadastre. Si la plupart des membres d’un village veulent que leur intérêt foncier soit cadastré, le Conseil est tenu de fournir ce service. Pour ce faire, il serait préférable de ne pas tenter de cadastrer toutes les propriétés foncières d’un coup, mais plutôt de procéder à un test pilote dans un sous-village. Même dans ce cas, le Conseil est tenu par la loi de formuler un plan d’action et de le soumettre à l’approbation de l’Assemblée. L’Assemblée villageoise aura besoin d’élire un **Comité d’adjudication** afin d’enquêter sur chaque parcelle et de formuler des recommandations. Le Conseil villageois aura besoin de désigner un **Agent d’adjudication** pour conseiller le Comité. L’**Agent exécutif du village** devra veiller à ce que les registres soient tenus conformément aux prescriptions légales. L’emploi des formulaires appropriés aidera dans ce sens.

Etape Sept – Création d’un service de règlement des litiges

Cette étape peut intervenir à n’importe quel stade de la procédure et peut même être la première si le village se trouve confronté à beaucoup de litiges fonciers. Ce service doit revêtir la forme d’un **Conseil foncier villageois** agréé et composé de villageois. Etant donné que ses membres doivent connaître le régime foncier coutumier, les villageois pourront décider d’y inclure au moins un ou deux anciens respectés. Si le Conseil villageois doit d’abord soumettre ses problèmes à ce Conseil et si les questions liées à une adjudication doivent impérativement être d’abord soumises à ce Conseil, les villageois ne sont pas tenus de faire appel à ce service et peuvent déposer leurs plaintes en dehors du village auprès du Tribunal de circonscription ou du Tribunal du logement et des questions foncières de district. Ceci risque d’entraîner une certaine confusion mais c’est une option légale garantie par la loi. Dans la pratique, il serait peut-être bon que les Assemblées villageoises soient incitées, dans un premier temps, à faire appel au Conseil foncier villageois. Il est probable que les Tribunaux de circonscription et les Tribunaux de district conseillent la même chose aux plaignants et les renvoient aux instances du village. Le district pourrait demander au Chef du Tribunal de District, lequel sera un juriste qualifié, de préparer des directives élémentaires à l’intention des Conseils fonciers villageois (et des Tribunaux de circonscription).

Etape Huit – Evaluation des problèmes et rapport d’avancement

Il est toujours délicat de se lancer dans de nouvelles tâches de gouvernance. Il faudra du temps aux Conseils villageois pour s’acquitter de leurs fonctions avec efficacité, de façon transparente et avec un niveau de participation adéquat de la part de l’Assemblée villageoise. Si une formation pourra contribuer aux efforts dans ce sens, le meilleur moyen d’y parvenir sera par la pratique, un véritable apprentissage sur le tas en quelque sorte. Par conséquent, il sera utile que chaque Conseil villageois puisse faire le point chaque année pour voir comment il s’acquitte de sa tâche et ce qu’il a besoin de faire pour améliorer ses performances. Les Conseils de district pourraient planifier cette démarche.

Encadré 13. Etapes proposées pour la mise en œuvre de la loi sur le foncier villageois

Etapes de la phase I	Organe responsable
1 Les principaux acteurs comprennent la loi	Conseil de district
2 Les villages comprennent la loi	Gestionnaire foncier [CV]
3 Confirmer la zone de village pour obtenir un CTV	Gestionnaire foncier [CV]
4 Rédiger et faire des copies des formulaires et mettre au point un spécimen de fichiers cadastraux	Conseil de district
5 Former l'employé cadastral [AEV]	Conseil de district
6 Créer le cadastre AEV	
7 Former un Comité foncier	Gestionnaire foncier [CV] Accord de l'Assemblée villageoise
8 Elire un Conseil foncier [pour les conflits]	Assemblée villageoise
9 Délimiter la zone de village et identifier les terres communales et les inscrire au cadastre	Gestionnaire foncier [CV] et accord de l'Assemblée villageoise
10 Gérer les questions de propriété foncière	Gestionnaire foncier [CV]
Etapes de la phase II	Organe responsable
1 Nomination d'un Agent d'adjudication	Gestionnaire foncier
2 Election d'un Comité d'adjudication	Assemblée villageoise
3 Planifier l'adjudication, notice publique	Gestionnaire foncier
4 Plan approuvé	Assemblée villageoise
5 Adjudication	Comité & Agent d'adjudication
6 Afficher les décisions	Comité d'adjudication
7 Statuer sur les pourvois, le cas échéant	Conseil foncier villageois
8 Approuver les enregistrements définitifs	Assemblée villageoise
9 Inscrire le détail des parcelles et le NIP associé	Employé cadastral [AEV]
10 Le propriétaire peut demander un titre de propriété	Remplit le formulaire, acquitte les honoraires, doit obtenir une réponse sous 90 jours
11 Emission du titre de propriété	Gestionnaire foncier
12 Inscription du titre de propriété et du propriétaire du NIP	Employé cadastral [AEV]

Annexe

Principales notions foncières utilisées dans le droit tanzanien

Propriété foncière	la propriété de terres ou la propriété d'un droit sur des terres
Loi	loi adoptée par le Parlement
Projet de loi	projet de loi étudié par le Parlement
Ordonnance	loi promulguée par un pouvoir exécutif tel que les dirigeants coloniaux de Tanganyika (et non adoptée par le Parlement britannique)
Droit coutumier	usages <i>en vigueur</i> ; règles locales estimées avoir force de loi par les membres des communautés où elles sont appliquées. Le droit coutumier n'est pas nécessairement traditionnel ; il peut s'agir de lois communautaires modernes
Organisation non villageoise	bureaux gouvernementaux, entreprises publiques, églises ou autres organes dont la plupart des membres sont des citoyens
Cession	transfert d'un droit foncier
Droit dérivé	droit secondaire sur une terre par ex. bail, permis, usufruit, hypothèque
Hypothèque	octroi d'un intérêt foncier à un prêteur d'argent en garantie du remboursement d'un prêt
Débiteur hypothécaire	celui qui emprunte de l'argent aux termes d'une hypothèque
Créancier hypothécaire	celui qui prête de l'argent aux termes d'une hypothèque
Bailleur	la personne qui accorde le bail
Preneur	la personne qui souscrit le bail
Terres publiques	toutes les terres de Tanzanie, indépendamment de leur propriétaire ou du mode de propriété
Adjudication	le processus qui consiste à enquêter afin d'identifier le propriétaire d'une parcelle de terrain
Droit d'occupation	la seule forme de propriété foncière autorisée en Tanzanie ; il s'agit de la propriété du droit d'occuper et d'exploiter des terres, et non la propriété des terres à proprement parler
Cadastre	le registre de propriété de droits fonciers
Inscription au cadastre	le processus qui consiste à inscrire officiellement des intérêts fonciers au cadastre
Certificat	le document qui peut être délivré par un Conseil villageois comme preuve de propriété
Co-occupation	lorsqu'au moins deux personnes détiennent collectivement une parcelle de terrain

Occupation solidaire	une forme de co-occupation aux termes de laquelle les propriétaires ne peuvent pas subdiviser les terres ou céder leur part à des personnes autres que les co-occupants ; seul(e)s les conjoint(e)s peuvent être des occupants solidaires
Occupation collective	forme de co-occupation en vertu de laquelle chaque co-occupant est propriétaire d'une portion d'un terrain qui peut être vendue ou transférée indépendamment des autres portions du terrain

Formulaires susceptibles d'être utilisés pour créer un système villageois d'administration foncière

1. Certificat d'adjudication
2. Ordonnance de comparaître à une audience du Comité d'adjudication du village
3. Ordonnance de produire des documents à une audience du Comité d'adjudication du village
4. Citation à comparaître à une audience du Comité d'adjudication du village
5. Citation à comparaître à une audience du Conseil foncier villageois
6. Serment de témoin
7. Avis d'intention de déclarer des terres à risque
8. Avis de déclaration de terres à risque
9. Avis d'intention de transférer des terres villageoises en terres générales ou de réserve
10. Avis de transfert de terres villageoises
11. Déclaration d'intérêt
12. Avis au Conseil villageois de faire une demande de compensation
13. Demande de compensation par le Conseil villageois
14. Accord de compensation
15. Avis à l'occupant d'un terrain de faire une demande de compensation
16. Demande de compensation par l'occupant d'un terrain
17. Certificat de terres villageoises
18. Cachet
19. Livre d'extraits
20. Demande de Droit coutumier d'occupation
21. Offre d'un Droit coutumier d'occupation
22. Acceptation d'une offre de Droit coutumier d'occupation
23. Certificat de Droit coutumier d'occupation
24. Avis de payer un loyer

25. Avis de cession d'un Droit coutumier d'occupation
26. Approbation/Rejet d'une cession de Droit coutumier d'occupation
27. Demande d'approbation pour la création d'un droit dérivé
28. Certificat d'approbation d'un droit dérivé (bail/ permis/ usufruit/ hypothèque/ petite hypothèque/ promesse)
29. Demande d'octroi d'un droit dérivé sur des terres villageoises
30. Octroi d'un droit dérivé sur des terres villageoises (bail/ permis/ usufruit/ hypothèque/ petite hypothèque/ promesse)
31. Abandon d'un Droit coutumier d'occupation
32. Lettre d'avertissement
33. Consentement à une intervention du Conseil villageois
34. Ordre de démonstration de cause
35. Ordre de paiement d'amende
36. Ordre de remédier à une violation de condition
37. Ordonnance de surveillance
38. Demande d'autorisation d'assignation temporaire
39. Avis d'assignation temporaire d'un Droit coutumier d'occupation
40. Ordonnance conditionnelle d'assignation temporaire
41. Permis de résidence
42. Avis de détermination d'abandon de terre
43. Ordonnance d'abandon de terre
44. Demande d'autorisation de transaction pour une superficie dépassant le plafond foncier
45. Demande d'adjudication locale
46. Recommandation en faveur d'une adjudication villageoise
47. Avis d'audience par le Comité d'adjudication de village sur des questions d'adjudication foncière
48. Authentification des frontières d'un Droit coutumier d'occupation adjugé
49. Avis d'expertise d'un Droit coutumier d'occupation
50. Sous-division de Droit coutumier d'occupation

Etat actuel de la législation foncière en Tanzanie

Lois principales

Loi foncière, No. 6 de 1999 parue au Journal Officiel No. 27 Volume 80, 21 mai 1999.

Avec Règlement associé publié par Avis du gouvernement No. 71 le 4 mai 2001, y compris :

- Règlement foncier (Formulaires), 2001
- Règlement foncier (Comités d'allocation), 2001
- Règlement foncier (Conduite des enchères et des appels d'offres), 2001
- Règlement foncier (Cession des droits d'occupation), 2001
- Règlement foncier (Petites hypothèques), 2001
- Règlement foncier (Fonctions des Agents agréés), 2001
- Règlement foncier (Conditions assorties aux droits d'occupation), 2001
- Règlement foncier (Détermination de la valeur d'un terrain à des fins de compensation), 2001
- Règlement foncier (Demandes de compensation), 2001
- Règlement foncier (Plafonds d'occupation foncière), 2001
- Règlement foncier (Composition et procédures du Conseil consultatif foncier national), 2001
- Règlement foncier (Gestion de la Caisse de compensation foncière), 2001
- Règlement foncier (Honoraires), 2001
- Règlement foncier (Amendes), 2001
- Règlement foncier (Régimes de régularisation), 2001.

Loi sur le foncier villageois No.7 de 1999 parue au Journal Officiel No. 27 Volume 80, 21 mai 1999

avec Règlement foncier villageois associé, 2001 publié par Avis du gouvernement No. 86 le 4 mai 2001.

Autres lois foncières

- Loi sur les acquisitions foncières No. 47 de 1967
- Ordonnance sur l'inscription au cadastre Chapitre 334
- Ordonnance sur la planification urbaine et rurale Chapitre 378 (en cours d'examen)
- Ordonnance sur les terres publiques (zones préservées) Chapitre 338
- Loi sur les baux coutumiers (Affranchissement) No. 47 de 1968
- Loi sur les tribunaux (Règlement de litiges fonciers) de 2002

Autres lois pertinentes

- Loi sur les forêts de 2002
- Ordonnance sur les parcs nationaux Chapitre 412
- Ordonnance sur la zone de conservation de Ngorongoro Chapitre 413
- Lois sur la conservation de la vie sauvage No. 12 de 1974
- Loi sur les réserves et les parcs marins No. 29 de 1994
- Ordonnance sur les voies publiques Chapitre 167
- Ordonnance sur les terres de récréation publique Chapitre 320
- Loi sur l'interprétation des lois et des clauses générales No. 30 de 1972
- Ordonnance sur la constitution de fiduciaires Chapitre 375
- Loi sur l'administration locale (Autorités de district) No. 7 de 1982



Le Programme Zones Arides œuvre pour la promotion d'une gestion plus efficace et équitable des ressources naturelles de l'Afrique semi-aride. Ses efforts sont tout particulièrement centrés sur la gestion décentralisée des ressources naturelles, le développement pastoral, les régimes fonciers et les problèmes d'accès aux ressources. Les principaux objectifs du programme sont de renforcer les capacités des communautés locales pour une gestion durable des ressources, à travers la mise en place d'institutions locales efficaces et responsables, d'identifier et de promouvoir des politiques nationales qui reconnaissent et renforcent le pouvoir de prise de décisions et l'autorité au niveau local. En outre, le Programme Zones Arides appuie toutes actions de plaidoyer et de lobbying pour l'adoption de politiques et d'institutions qui soutiennent les besoins et priorités de développement des populations vivant dans les zones arides.

Ces objectifs sont matérialisés à partir des cinq activités suivantes : (1) la recherche en collaboration avec différents partenaires en Afrique, (2) la formation et la promotion des méthodes participatives, (3) la dissémination de l'information, (4) le conseil en matière de politiques auprès des bailleurs de fonds et enfin (5) l'information et la mise en réseau pour promouvoir des relations d'apprentissage mutuel entre pays francophones et anglophones de l'Afrique.

International Institute for
Environment and Development
3 Endsleigh Street
London WC1H 0DD
UK

Tel: (+44 20) 7388 2117
Fax: (+44 20) 7388 2826
E-mail: drylands@iied.org
Website: www.iied.org

ISSN 1357 9312