

ROYAUME DE BELGIQUE  
Ministère des Colonies

KONINKRIJK BELGIË  
Ministerie van Koloniën

# Bulletin Agricole du Congo Belge

## Landbouwkundig Tijdschrift

voor Belgisch-Congo

Publié par la Direction Générale  
de l'Agriculture, de l'Élevage et  
de la Colonisation

Uitgegeven door de Algemeene Direc-  
tie voor Landbouw, Veeteelt en  
Kolonisatie

DIRECTEUR GÉNÉRAL : M. VAN DEN ABEELE

Vol. XXX. — N° 1

MARS 1939

4 FASCICULES PAR AN  
NUMMERS PER JAAR



Jeunes cacaoyers sous ombrage de *Leucaena glauca*  
à l'École moyenne d'Agriculture de Malang (Java).

RÉDACTION ET ADMINISTRATION :  
Place Royale, 7 — Bruxelles

REDACTIE EN ADMINISTRATIE :  
Koningsplein, 7 - Brussel

## Sommaire du numéro 1 (mars) 1939.

<i>La colonisation agricole au Congo belge</i> (P. COPPENS) . . . . .	3
<i>La petite colonisation européenne aux Indes Néerlandaises</i> . . . . .	12
<i>Le régime des cessions et concessions de terres agricoles et forestières au Congo belge</i> (Th. HEYSE) . . . . .	30
<i>Bevordering van den Inlandschen landbouw door den landbouwvoorlichtingsdienst in Nederlandsch-Indië</i> (Ir. G. A. DE MOL) . . . . .	63
<i>Chutes de pluies au Congo belge et au Ruanda-Urundi pendant l'année 1936.</i>	73
<i>L'amélioration des semences d'arachides au Sénégal</i> (A. HACQUART) . . . . .	106
<i>Les sociétés indigènes de prévoyance, de secours et de prêts mutuels agricoles en Afrique Occidentale française</i> (A. HACQUART) . . . . .	126
<i>De Heveacultuur in Belgisch-Congo. Bestaande aanplantingen</i> (A. RINGOET). . . . .	130
<i>La pisciculture en Afrique: transport par avion d'œufs embryonnés et d'alevins</i> (F. CLAUS) . . . . .	135
 <i>Notes et actualités :</i>	
<i>Fabrication de sacs à café en sisal au Kenya</i> . . . . .	137
<i>La Roténone. Ses propriétés et ses applications</i> . . . . .	138
<i>L'Exposition de l'Eau, à Liège</i> . . . . .	139
<i>Création de Parcs Nationaux en Somalie française</i> . . . . .	139
<i>Documentation sur les plantes intéressantes pour les colons (Maroc).</i>	140
<i>L'administration forestière au Tanganyika Territory pendant l'année 1937</i> . . . . .	142
<i>Plantes toxiques pour les animaux</i> (F. CLAUS) . . . . .	142
<i>Concours pour la construction de séchoirs à café à Madagascar</i> . . . . .	145
<i>Bibliographie des eaux dans l'expansion coloniale</i> . . . . .	145
<i>Edition de cartes des régions du Kivu</i> . . . . .	146
<i>Plantations de haies vives</i> (L. TOBBACK) . . . . .	146
<i>Pourquoi consommer du Yoghourt au Congo?</i> . . . . .	147
<i>Au sujet du transport des bananes en France</i> . . . . .	148
<i>A propos de termites</i> . . . . .	149
 <i>Publications de l'Institut National pour l'Etude Agronomique du Congo belge (Inéac)</i> . . . . .	 150
 <i>Bibliographie</i> . . . . .	 154

*Documentation officielle :*

<i>Exportation de bananes (Avis au public)</i> . . . . .	159
<i>Exportation des grumes de Limba. — Ordonnance n° 13/A.E. du 7 février 1939, fixant les conditions d'exportation des grumes de Limba (Terminalia superba).</i>	159

*Officieele stukken :*

<i>Uitvoer van bananen (Bericht aan het publiek)</i> . . . . .	159
<i>Uitvoer van ruwe « Limba ». — Ordonnantie nr 13/E.Z. van 7 Februari 1939, tot vaststelling van de voorwaarden tot uitvoer van ruwe Limba (Terminalia superba) stammen</i> . . . . .	159

ROYAUME DE BELGIQUE  
Ministère des Colonies

KONINKRIJK BELGIË  
Ministerie van Koloniën

# Bulletin Agricole du Congo Belge

## Landbouwkundig Tijdschrift

voor Belgisch-Congo

Publié par la Direction Générale  
de l'Agriculture, de l'Élevage et  
de la Colonisation

Uitgegeven door de Algemeene Direc-  
tie voor Landbouw, Veeteelt en  
Kolonisatie

DIRECTEUR GÉNÉRAL: M. VAN DEN ABEELE

Vol. XXX. — N<sup>o</sup> 1

M<sup>ARS</sup>  
AART 1939

4 FASCICULES PAR AN  
NUMMERS PER JAAR



Jeunes cacaoyers sous ombrage de *Leucaena glauca*  
à l'École moyenne d'Agriculture de Malang (Java).

616

RÉDACTION ET ADMINISTRATION :  
Place Royale, 7 — Bruxelles

REDACTIE EN ADMINISTRATIE :  
Koningsplein, 7 - Brussel



# Le régime des cessions et concessions de terres agricoles et forestières

au Congo Belge (1)

par Th. HEYSE,

Inspecteur Général au Ministère des Colonies,  
Professeur à l'Université Coloniale de Belgique.

Lors de son établissement au Congo, l'Etat Indépendant adopta en matière foncière deux règles essentielles: le respect des occupations indigènes en vue du libre exercice des droits coutumiers et le droit de l'Etat aux terres vacantes en vertu du principe généralement admis que les biens sans maître appartiennent à l'Etat.

La vacance des terres donne lieu à une constatation, après enquête suivant une procédure légale actuellement régie par le décret du 31 mai 1934, modifié déjà à plusieurs reprises (*B. O.* 1934, I, p. 676) (2).

Ces quelques pages ont pour objet d'exposer les formalités à remplir pour obtenir, dans la Colonie du Congo belge et le Ruanda-Urundi, des droits d'occupation ou de propriété de terres rurales à destination agricole ainsi que les conditions auxquelles sont subordonnées les cessions et concessions de tels droits.

Les ventes et concessions de terres ne confèrent aucun droit sur les mines qui sont la propriété de l'Etat.

Il y a quatre régimes à distinguer: celui du domaine de la Colonie, celui des terres gérées par le Comité Spécial du Katanga, celui de la région confiée à la gestion du Comité National du Kivu, celui

---

(1) Le présent travail met à jour une étude antérieure parue dans le *Bulletin Agricole du Congo Belge*, 1930, pp. 314- 341. Il a été rédigé à l'occasion du VIII<sup>e</sup> Congrès International d'Agriculture Tropicale et Subtropicale, qui se réunit à Tripoli en mars 1939.

(2) Abréviations: B.O.=*Bulletin Officiel du Congo Belge*, Bruxelles.  
B.A.=*Bulletin Administratif du Congo Belge*, Léopoldville.

des territoires à mandat: le Ruanda-Urundi. Toutefois, ces quatre régimes sont l'application de principes semblables et ils ont, tous, leur base juridique dans l'article 15 de la Charte coloniale.

Cet article 15 détermine les pouvoirs compétents et prévoit quelques règles de fond qui devront être respectées dans les actes de cessions ou de concessions. Il distingue un régime ordinaire qui relève du Pouvoir exécutif et un régime de conventions spéciales qui exigera l'intervention du Pouvoir législatif ordinaire de la Colonie ou du Ruanda-Urundi, c'est-à-dire d'un décret rendu par le Roi, après avis du Conseil Colonial.

Le régime des conventions spéciales s'applique aux concessions de terres agricoles dès que les superficies concédées ou cédées dépassent 500 hectares, accordés aux conditions des règlements généraux ou dix hectares accordés à des conditions qui dérogent à ces règlements.

Doivent être déposées sur le bureau des Chambres législatives belges pendant trente jours de session, les projets de décrets comportant :

- a) des cessions de plus de 10,000 hectares;
- b) des concessions si leur superficie excède 25,000 hectares et si elles sont consenties pour plus de trente ans, ces deux conditions devant exister simultanément.

Pour déterminer les superficies, il faut tenir compte du principe de la totalisation. C'est dire qu'il faut ajouter, dans chaque cas, aux superficies cédées ou concédées par l'acte à intervenir, les terres domaniales qui auraient été antérieurement cédées ou concédées à la personne intéressée soit par la Colonie, soit par les Comités du Katanga et du Kivu.

On ne totalise pas les cessions ou concessions accordées avant octobre 1908 par l'Etat Indépendant du Congo, ni les cessions ou concessions qui ne dépassent pas deux hectares si elles sont octroyées aux conditions des règlements généraux, à titre onéreux.

En exécution de la loi du 20 août 1925, l'article 15 de la Charte coloniale est applicable dans les territoires du Ruanda-Urundi. Toutefois, la Colonie et les territoires du Ruanda-Urundi constituent des personnes juridiques distinctes. Dès lors, l'article 15 de la Charte s'applique au Ruanda-Urundi sans tenir compte de son application dans le Congo. On ne totalisera donc pas les cessions ou concessions obtenues dans la Colonie et celles obtenues dans le Ruanda-Urundi et vice versa.

Il existe, à Léopoldville, un bureau de totalisation générale des terres domaniales, y compris celles cédées ou concédées par le Comité Spécial du Katanga et le Comité National du Kivu.

## CHAPITRE PREMIER

### Régime ordinaire. — Règlements généraux.

Les Commissaires provinciaux et les représentants des Comités sont compétents pour l'octroi, à titre onéreux, de concessions et de cessions de terres agricoles ou forestières, jusqu'à concurrence de 500 hectares. Mais ils sont tenus d'imposer, comme conditions des contrats, les dispositions de règlements généraux, déterminés pour la Colonie, le Ruanda-Urundi et le Comité du Kivu par des arrêtés royaux. Ces autorités peuvent introduire dans les contrats des conditions spéciales, mais sans déroger aux conditions générales dont l'application commune évitera le favoritisme et l'arbitraire.

Les règlements généraux actuellement en vigueur sont les suivants :

a) L'arrêté royal du 3 décembre 1923 sur la vente et la location des terres domaniales de la Colonie. Cet arrêté a été modifié par des arrêtés royaux du 17 août 1927, du 7 juin 1929 et du 29 juillet 1930.

Ces arrêtés ne portent pas préjudice à l'application des titres III et V du livre III du Code civil congolais, relatifs à la vente et au louage de choses, mais pour autant qu'il n'est pas dérogé par ces arrêtés aux dispositions du Code qui ne sont pas imposées pour des raisons d'ordre public ;

b) L'arrêté royal du 30 mai 1922 réglant la concession de droits d'emphytéose et de superficie grevant des terres domaniales. Cet arrêté est complété, spécialement en matière d'exploitation forestière, par une ordonnance du 10 août 1923, modifiée par des ordonnances du 8 juin 1925, du 13 octobre 1936 et du 24 juin 1937 (*B. O.*, 1922, p. 572 ; *B. A.*, 1923, p. 407 ; 1925, p. 349 ; 1936, p. 451 ; 1937, p. 276).

Une autre ordonnance du 1<sup>er</sup> octobre 1925, modifiée par une ordonnance du 26 août 1926, est spécialement consacrée à l'exploitation de palmeraies existantes combinée avec l'établissement d'usines et d'une plantation nouvelle (*B. A.*, 1925, p. 586 ; 1926, p. 343).

L'arrêté royal du 30 mai 1922 est établi en conformité du décret du 20 juillet 1920 sur les droits d'emphytéose et de superficie et qui constitue le titre IV et le titre V du livre II du Code civil congolais ;

c) Dans le domaine géré par le Comité Spécial du Katanga, le règlement général est celui arrêté par le Comité, en juillet 1920, et publié dans les annexes du *B. O.* de 1920, p. 144 ;

d) Dans le domaine géré par le Comité National du Kivu, le règlement général est celui approuvé par un arrêté royal du 25 février 1938 (*B. O.*, 1938, I, p. 111) ;

e) Dans le Ruanda-Urundi, les règlements généraux de la Colonie ont été rendus applicables par des ordonnances du Gouverneur de ces territoires en application de la loi du 21 août 1925, mise en

vigueur par un arrêté royal du 11 janvier 1926 (*B. O.*, 1925, p. 443; 1926, p. 235).

Si les Commissaires provinciaux ou les Comités dérogent aux conditions générales des règlements, les contrats intervenus ne sont définitifs qu'après leur approbation par arrêté royal s'ils ne portent pas sur plus de dix hectares et par décret s'ils dépassent dix hectares, ces superficies étant déterminées en tenant compte de la totalisation des cessions ou concessions antérieures de terres domaniales, comme il a été dit déjà.

\* \*

Nous ne pouvons reprendre, ici, tous les articles des règlements généraux, mais nous nous bornerons à insister sur quelques dispositions essentielles de ceux-ci.

#### A. — DEMANDES DE TERRES.

Les règlements déterminent les formalités à accomplir pour l'introduction des demandes et les pièces justificatives qui doivent accompagner celles-ci (croquis, plan, repérage par rapport aux mines et cours d'eau, etc.). Ces demandes doivent être adressées aux Commissaires provinciaux ou aux Représentants des Comités en Afrique. Elles doivent être rédigées en double expédition, dont l'une est remise à l'Administrateur territorial du lieu, qui la fait parvenir au Commissaire de district avec ses avis. Dans le territoire géré par le Comité Spécial du Katanga, l'une des expéditions est envoyée au Représentant du Comité dans le ressort duquel est situé le terrain et, à défaut de ce dernier, à l'Administrateur territorial.

Dans le domaine géré par le Comité National du Kivu, la demande est adressée au Représentant de ce Comité à Costermansville.

Les demandes doivent mentionner la destination que le requérant entend donner au terrain.

Si elles sont adressées aux Comités, elles seront accompagnées d'une déclaration contenant la liste des cessions et concessions de biens dont le requérant aurait bénéficié antérieurement du Comité National du Kivu, du Gouvernement de la Colonie ou du Comité Spécial du Katanga. Le Comité se réserve le droit, en cas de fausse déclaration, d'annuler les pourparlers en cours et les contrats qui seraient éventuellement intervenus à la suite de la dite déclaration, et ce, d'office et sans intervention des tribunaux.

Cette prescription a pour but d'assurer le respect du principe de la totalisation inscrit dans l'article 15 de la Charte coloniale.

Les demandes ne créent aucun droit au profit du requérant, car les règlements généraux ne constituent pas des sollicitations. L'Auto-

rité se réserve d'examiner chaque cas, d'y donner suite ou de ne pas y donner suite, suivant les capacités financières ou techniques des intéressés et les possibilités économiques des régions. A ce dernier point de vue, les Commissaires et les Comités tiennent compte des directives du « Comité consultatif de la main-d'œuvre », qui a divisé le Congo en zones économiques, dont le régime varie suivant l'état démographique et la situation des entreprises déjà existantes.

Le Comité a, pour chacune des zones, prévu un régime à adopter en matière de concession (1).

En général, les mesures restrictives ne s'appliquent pas aux concessions de terres pour l'élevage du gros bétail dont l'importance économique est certaine, ni aux concessions de terres destinées aux cultures vivrières.

Les terres concédées le sont sous réserve des droits des indigènes et elles ne sont occupées qu'après une constatation officielle de leur vacance ou disponibilité.

#### B. — OCCUPATION PROVISOIRE ET CONDITIONS DE MISE EN VALEUR.

Les terres rurales à destination agricole, dès qu'elles dépassent dix hectares, ne peuvent être acquises en propriété qu'après une occupation provisoire ou, dans le Kivu, qu'au cours d'un contrat de location d'une durée inférieure à neuf ans ou d'un bail emphytéotique de trente ans et si, au cours de la période d'occupation, des travaux de mise en valeur ont été réalisés.

Le délai de l'occupation provisoire, pour les terres de la Colonie, est de cinq années.

Toutefois, les Commissaires provinciaux pourront vendre ou louer les terres avant l'expiration de ce terme, si les conditions de mise en valeur auxquelles sera subordonnée l'acquisition de la propriété se trouvent complètement réalisées.

D'autre part, l'arrêté royal du 29 juillet 1930 autorise les Commissaires provinciaux à remplacer l'occupation provisoire par une emphytéose de trente ans, comportant une option d'achat au profit de l'emphytéote en cas de mise en valeur et le droit pour les Commissaires provinciaux de résilier les contrats si les conditions de mise en valeur ne sont pas accomplies (*B. O.*, 1930, I, p. 606). L'octroi de l'emphytéose permet au concessionnaire d'hypothéquer la concession.

Au Katanga, le délai de l'occupation provisoire est de cinq ans.

Il est à noter que les conditions de mise en valeur prévues par les règlements sont des minima et que les Autorités fixent les con-

---

(1) *Le problème de la main-d'œuvre au Congo belge*. Rapports. Brux., Goemaere, 1928; 98 pages, plus un supplément (Province Orientale et Katanga); 14 p. et couv.

CAYEN, A. : *Commission de la main-d'œuvre indigène*. Rapport général, 1930-1931. Brux., « Essor Colonial et Maritime », 25 juin et 2 juillet 1931.

ditions à réaliser, dans chaque cas, dans les contrats, d'après les situations économiques, mais sans pouvoir les réduire au dessous des minima imposés par les règlements.

Nous donnons ci-après les conditions minima des règlements, en mettant en regard les conditions effectivement imposées dans des contrats récents.

*Conditions de mise en valeur minima prévues par l'arrêté royal du 3 décembre 1923.*

A l'expiration des cinq années prévues au contrat et suivant ce qui en a été convenu, les terres occupées provisoirement et mises en valeur seront cédées en pleine propriété, ou louées à l'occupant au prix du tarif en vigueur lors de la signature du contrat.

Les conditions de mise en valeur, auxquelles sera subordonnée l'acquisition de la propriété, pourront être fixées par les contrats.

Toutefois, ne pourront jamais être considérées comme mises en valeur et occupées :

a) les terres qui ne sont pas couvertes sur un dixième au moins de leur surface par des constructions;

b) les terres qui ne sont pas cultivées, sur un vingtième au moins de leur surface, en cultures alimentaires, fourragères ou autres;

c) les pâturages sur lesquels ne seront pas entretenus des bestiaux à l'éleve ou à l'engrais à raison d'au moins une tête de gros bétail ou de 4 têtes de petit bétail par 10 hectares;

d) les terres sur lesquelles il n'aura pas été fait des plantations d'espèces ligneuses à raison de 15 arbres par hectare au minimum.

*Comité Spécial du Katanga. Conditions de mises en valeur du règlement général de 1920.*

ARTICLE 29. — Les terres ne sont louées à long terme ou vendues qu'après avoir été occupées, en vertu d'un titre d'occupation provisoire, pendant un terme de cinq années et partiellement mise en valeur, comme il est dit ci-après :

S'il s'agit d'un terrain de la première classe, l'occupant doit :

a) avoir mis en culture et entretenir au moins un cinquième de la superficie, ou

b) entretenir d'une façon constante sur les terres occupées au moins

*Conditions de mise en valeur effectives imposées par un contrat du 30 juillet 1938.*

A l'expiration du terme de cinq années, les terres occupées provisoirement et mises en valeur seront cédées en toute propriété.

Seront considérées comme mises en valeur :

a) les terres couvertes sur un dixième au moins de leur surface par des constructions;

b) les terres cultivées sur six dixièmes au moins de leur surface en cultures alimentaires, vivrières, fourragères, ou autres;

c) les pâturages améliorés sur lesquels seront entretenus des bestiaux à l'éleve ou à l'engrais, à raison d'au moins une tête de gros bétail ou quatre têtes de petit bétail par quatre hectares;

d) les terres sur lesquelles il aura été fait des plantations d'espèces ligneuses à raison de cinquante arbres par hectare au minimum.

Ces conditions joueront simultanément ou séparément pour toute la surface.

*Comité Spécial du Katanga. — Conditions de mise en valeur effectivement imposées par un contrat du 10 novembre 1938 accordant une concession de 400 hectares.*

La durée de l'occupation est fixée à cinq ans.

A l'expiration de ce terme, l'occupant sera en droit d'obtenir la cession du terrain, à condition d'avoir fidèlement rempli les obligations de mise en valeur ci-après :

Avant la fin de la troisième année d'occupation provisoire, l'occupant devra avoir introduit sur le terrain 18 vaches de race laitière ou 36 vaches croisées. Ces animaux seront entrete-

2 têtes de gros bétail d'élevage ou 20 têtes de petit bétail (chèvres, moutons, porcs), ou 150 volailles de race importées par 5 hectares, ou

c) avoir planté et entretenir des arbres fruitiers à raison de 20 arbres par hectare, ou des arbres d'autres espèces, à raison de 40 arbres par hectare, ou

d) combiner proportionnellement les divers modes de mises en valeur, déterminés ci-dessus.

S'il s'agit d'un terrain de la deuxième ou de la troisième classe, l'occupant doit :

a) avoir mis en culture et entretenir au moins un dixième de la superficie, ou

b) entretenir d'une façon constante sur les terres occupées, une tête de gros bétail d'élevage ou 10 têtes de petit bétail (chèvres, moutons ou porcs) ou 100 volailles de race importée par cinq hectares, ou

c) avoir planté et entretenir des arbres fruitiers à raison de 10 arbres par hectare, ou des arbres d'autres espèces à raison de 20 arbres par hectare ou

d) combiner proportionnellement les divers modes de mise en valeur déterminés ci-dessus.

S'il s'agit d'un terrain de la quatrième classe, l'occupant doit :

a) avoir mis en culture et entretenir au moins un vingtième de la superficie, ou

b) entretenir d'une façon constante sur les terrains occupés 6 têtes de gros bétail d'élevage ou 10 têtes de petit bétail (chèvres, moutons ou porcs) par 100 hectares, ou

c) avoir planté et entretenir des arbres fruitiers à raison de 5 arbres par hectare ou des arbres de toutes autres espèces à raison de 10 arbres par hectare, ou

d) combiner proportionnellement les divers modes de mise en valeur déterminés ci-dessus.

ARTICLE 30. — Sans préjudice de l'application de l'article 7, le Comité se réserve, dix ans après la conclusion de la vente ou du bail à long terme, le droit de racheter ou de reprendre les parties des terres rurales, non bâties ou non occupées ou mises en valeur conformément aux charges de l'article 29 portées au double. Ce droit s'exercera moyennant un préavis de six mois par lettre recommandée

nus sur la concession jusqu'à la fin de la cinquième année d'occupation provisoire et seront logés dans des étables, dont le pavement au moins sera en matériaux durables. Pour l'entretien de ce bétail, l'occupant devra cultiver au minimum 10 hectares de terres.

Lors du constat de mise en valeur, il sera tenu compte des autres élevages et cultures réalisés, suivant l'équivalence ci-après :

L'entretien d'une vache laitière équivaut à l'entretien de 6 porcs adultes ou de 50 volailles de race européenne ou bien à un hectare de cultures fruitières ou maraichères.

\* \* \*

*Conditions de mises en valeur effectivement imposées par un contrat du 29 juin 1938 accordant une concession de 288 hectares.*

L'occupation provisoire est de cinq ans.

Par dérogation à l'article 29 des conditions générales, la mise en valeur devra se faire progressivement de la manière suivante :

L'occupant devra mettre sous culture une superficie de 15 (quinze) hectares par an, de manière à atteindre 75 (septante-cinq) hectares à la fin de la cinquième année d'occupation provisoire.

Lors du constat de mise en valeur, les équivalences ci-après seront acceptées :

L'entretien permanent d'une tête de gros bétail adulte équivaut à la mise sous culture de deux hectares.

L'entretien permanent de trois porcs adultes ou bien de quatre chèvres ou moutons adultes ou bien de quinze poules équivaut à la mise sous culture d'un hectare.

Le bétail devra être logé dans des étables convenables.

En cas de vente du terrain faisant l'objet du présent contrat d'occupation provisoire, le contractant de seconde part s'engage à maintenir pendant dix ans la destination agricole du terrain vendu. Toutefois, le propriétaire aura le droit de modifier la destination de tout ou partie du terrain pendant cette période à condition d'en informer au préalable le Représentant du Comité Spécial et de se soumettre aux condi-

et remboursement du prix payé pour les parties rachetées. Le loyer sera réduit proportionnellement à la superficie des parties reprises.

ARTICLE 33. — Si à l'expiration de l'occupation provisoire, l'occupant n'a pas exécuté les conditions de mise en valeur, les terres occupées feront retour au Comité.

*Comité National du Kivu. — Règlement du 25 février 1938.*

ART. 28. — Les terres rurales destinées à l'agriculture et à l'élevage sont concédées, soit par contrat de location d'une durée inférieure à neuf ans conclu aux conditions générales des baux ordinaires soit par bail emphytéotique.

Les baux emphytéotiques sont soumis aux règlements régissant les baux ordinaires et aux clauses particulières du contrat.

Les droits et devoirs de l'emphytéote sont ceux fixés par le décret du 20 juillet 1920 sur la matière pour autant qu'ils ne sont pas modifiés, conformément à l'alinéa précédent.

Les baux emphytéotiques sont conclus pour un terme de trente ans. Ils peuvent être renouvelés. Au cas où le C. N. Ki. estimerait ne pas pouvoir consentir ce renouvellement, il ne reprendrait les constructions érigées sur le terrain et ce aux trois quarts de leur valeur actuelle et intrinsèque fixée à dire d'experts, que si le bail le prévoyait expressément.

La reprise ne porterait cependant pas sur les constructions érigées pendant les cinq dernières années, à moins que celles-ci aient été élevées d'accord avec le C. N. Ki.

Le droit d'hypothéquer ou d'aliéner l'emphytéose ne pourra s'exercer qu'avec l'autorisation préalable et écrite du C. N. Ki.

*Mise en valeur.*

ART. 29. — Les conditions de mise en valeur des terres rurales auxquelles sera subordonnée l'acquisition de la propriété, seront prévues au contrat; elles ne pourront être inférieures à celles ci-après, à moins de raisons spéciales que le Comité se réserve seul le droit d'admettre.

S'il s'agit d'un terrain de première classe:

a) avoir mis en culture et entretenir au moins un dixième de la superficie, ou

b) entretenir d'une façon constante sur les terres occupées, deux têtes de gros bétail d'élevage ou huit têtes de petit bétail (chèvres, moutons ou porcs) par 10 hectares, ou

c) avoir planté et entretenir des arbres fruitiers ou forestiers, à raison de trente arbres par hectare, plantés à écartement normal, ou

d) combiner proportionnellement ces divers modes de mise en valeur.

S'il s'agit d'un terrain de deuxième classe:

a) avoir mis en culture et entretenir au moins un vingtième de la superficie, ou

b) entretenir, d'une façon constante, sur les terrains occupés, une tête de gros bétail d'élevage ou quatre têtes de petit bétail (chèvres moutons porcs) par 10 hectares, ou

c) avoir planté et entretenir des arbres fruitiers ou forestiers, à raison de quinze arbres par hectare, ou

d) combiner ces divers modes de mise en valeur.

ART. 30. — Le bail emphytéotique ou le contrat de location mentionneront, outre les conditions spéciales que le Comité se réserve le droit de fixer, notamment en ce qui concerne la mise en valeur:

la superficie, la situation, le croquis de la concession la durée du bail, la période au bout de laquelle le terrain devra être mis en valeur, le montant de la redevance annuelle, les conditions de la vente qui pourra être consentie ultérieurement.

C. — TARIFS ET REDEVANCES (TERRES AGRICOLES).

FRAIS DE MESURAGE.

Une ordonnance du 31 mars 1928, modifiée par une ordonnance du 13 septembre 1932 (*B. A.*, 1928, p. 182; 1932, p. 719) fixe à 100 francs la rémunération due à la Colonie pour l'établissement de contrats d'occupation provisoire ou de vente ou de location, en application de l'arrêté royal du 3 décembre 1923.

Une taxe de même import est perçue pour les annotations apportées au contrat par suite de transfert ou de résiliation du bail en dehors du délai prévu.

Une ordonnance du 5 juin 1928 (*B. A.*, 1928, p. 263) oblige les requérants de rembourser à la Colonie les frais occasionnés par les enquêtes ou travaux de délimitations en cas de renonciation aux demandes de concessions. Cette ordonnance a été rendue applicable dans le Ruanda-Urundi par une ordonnance du Gouverneur de ces territoires, en date du 30 juillet 1928. Le remboursement comprend, pour chaque Européen, participant aux travaux d'enquête ou de délimitation, le montant des frais de déplacement et des débours pour la main-d'œuvre indigène, plus 200 francs par jour de travail.

Les tarifs des frais de mesurage sont fixés comme suit :

Propriété de moins de 10 hectares :	180 francs.
» » » » 20 »	330 »
» » » » 30 »	450 »
» » » » 50 »	750 »

Pour chaque étendue de 10 hectares en plus jusque 100 hectares, 120 francs. Au delà de 100 hectares, 450 francs pour chaque étendue de 50 hectares.

Les frais d'entretien des géomètres sont de 200 francs par jour et par géomètre.

Il faut y ajouter 10 francs par jour pour chaque aide (ordonnance du 19 avril 1921, modifiée par une ordonnance du 4 février 1928. *B. O.*, 1921, p. 805; *B. A.*, 1928, p. 83).

Le Comité National du Kivu pratique en matière de frais de mesurage les mêmes tarifs que la Colonie (*B. O.*, 1937, annexes, p. 1079).

Il en est de même du Comité Spécial du Katanga (*B. O.*, 1936, annexes, p. 131).

\* \* \*

Le prix des terres et les redevances à payer en cas de location ou d'occupation provisoire sont déterminés par les arrêtés des Commissaires provinciaux ou des décisions des Comités. Toutefois, les prix et redevances prévus dans les textes sont des *minima* et ne constituent donc qu'une indication.

Les tarifs minima actuellement en vigueur sont les suivants :

PROVINCE DE LÉOPOLDVILLE (Arrêté du 13 mars 1934, modifié par un arrêté du 21 septembre 1936. *B. A.*, 1934, p. 263; 1936, p. 463).

*Terres à usage agricole ou pour l'élevage :*

1° Dans les zones de 10 km. de largeur contiguës aux circonscriptions urbaines, aux postes du Gouvernement et aux bandes de 150 m. de largeur le long des lignes de chemin de fer, des routes carrossables et des cours d'eau navigables :

Prix de vente : 80 francs au minimum à l'hectare ;

Prix de location : 5 % du prix de vente.

2° Au delà des zones mentionnées au 1° ci-dessus :

Prix de vente : 50 francs au minimum à l'hectare ;

Prix de location : 5 % du prix de vente.

Le prix de location de parcelles destinées à l'établissement de postes d'achat de coton dans la Province de Léopoldville est fixé à 150 francs minimum par parcelle de 1 hectare 50 ares et par an.

Ces terrains ne sont pas vendus.

PROVINCE DE COQUILHATVILLE (Arrêté du 10 décembre 1937, modifié par un arrêté du 5 décembre 1938, *B. A.*, 1937, p. 731; 1939, p. 40).

A. — *Terrains destinés à un usage agricole ou à l'élevage spécifiés à l'article 24 de l'arrêté royal du 3 décembre 1923 et à l'article premier de l'arrêté royal du 29 juillet 1930.*

Les prix de vente et de location minima sont déterminés comme suit :

I. — *Terrains destinés à l'élevage et aux cultures maraîchères et vivrières.*

a) Dans les bandes de 150 mètres contiguës aux bandes de 10 mètres de rive réservées au domaine public, le long des cours d'eau navigables et des routes carrossables :

*Prix de vente :* mille cinq cents francs l'hectare ou partie d'hectare.

*Prix de location annuelle :* septante-cinq francs l'hectare ou partie d'hectare, avec un minimum de trois cents francs par contrat.

b) Dans les zones de dix kilomètres contiguës aux limites extrêmes des circonscriptions urbaines, aux postes d'occupation du Gouvernement, aux cours d'eau flottables et aux bandes de 150 mètres citées au littera a) ci-dessus.

*Prix de vente* : cent francs par hectare ou partie d'hectare avec un minimum de mille francs par contrat.

*Prix de location annuelle* : cinq francs par hectare ou partie d'hectare, avec un minimum de cent cinquante francs par contrat.

c) Partout ailleurs :

*Prix de vente* : cinquante francs par hectare ou partie d'hectare, avec un minimum de sept cent cinquante francs par contrat.

*Prix de location annuelle* : deux francs cinquante centimes par hectare ou partie d'hectare, avec un minimum de cent cinquante francs par contrat.

## 2. — Terrains destinés à d'autres cultures.

a) Dans les bandes de 150 mètres contiguës aux bandes de 10 mètres de rive réservées au domaine public, le long des cours d'eau navigables et des routes carrossables.

*Prix de vente* : deux mille cinq cents francs l'hectare ou partie d'hectare.

*Prix de location annuelle* : cent vingt-cinq francs l'hectare ou partie d'hectare, avec un minimum de cinq cents francs par contrat.

b) Dans les zones de dix kilomètres contiguës aux limites extrêmes des circonscriptions urbaines, aux postes d'occupation du Gouvernement, aux cours d'eau flottables et aux bandes de 150 mètres citées au littera a) ci-dessus.

*Prix de vente* : cent cinquante francs l'hectare ou partie d'hectare, avec un minimum de mille cinq cents francs par contrat.

*Prix de location annuelle* : sept francs cinquante centimes l'hectare ou partie d'hectare, avec un minimum de deux cent vingt-cinq francs par contrat.

c) Partout ailleurs.

*Prix de vente* : septante-cinq francs par hectare ou partie d'hectare, avec un minimum de mille francs par contrat.

*Prix de location annuelle* : trois francs septante-cinq centimes l'hectare ou partie d'hectare, avec un minimum de cent cinquante francs par contrat.

## B. — Terrains destinés à des cultures maraichères et fruitières et au parage du bétail.

Le prix de location minimum est déterminé comme suit :

a) Dans les limites des circonscriptions urbaines :

*Prix de location annuelle* : deux cent cinquante francs l'hectare ou partie d'hectare.

Superficie maximum de deux hectares.

b) En dehors des limites des circonscriptions urbaines.

*Prix de location annuelle* : cent francs l'hectare ou partie d'hectare.

Superficie maximum : cinq hectares.

Ces terrains ne sont pas vendus.

Le prix de location de parcelles destinées à l'établissement de postes d'achat de coton dans la Province de Coquilhatville est fixé à 100 francs minimum par parcelle de 1 hectare au moins.

Ces terrains ne sont pas vendus.

PROVINCE DE STANLEYVILLE (Arrêté du 14 octobre 1933 et arrêté du 24 décembre 1937. B. A., 1933, p. 847; 1938, p. 124).

*Terres domaniales destinées à l'usage agricole.*

*Première classe.*

Les terres situées dans les zones de 5 kilomètres de largeur, contiguës aux circonscriptions urbaines, aux postes du Gouvernement et aux localités citées aux rubriques A à C de l'article premier, c'est-à-dire placées dans une des trois premières classes (ou qui seront englobées ultérieurement dans une de ces catégories), ainsi que les terres situées dans les bandes de 5 kilomètres longeant de part et d'autre les voies ferrées, les cours d'eau navigables ou les routes publiques déclarées d'intérêt général :

a) *destinées à l'élevage ou à des cultures vivrières ou maraîchères*, le prix de la location annuelle sera de 5 francs par hectare, avec un minimum de 125 francs par contrat, et le prix de vente sera de 100 francs par hectare, avec un minimum de 1,000 francs par contrat de vente;

b) *destinées à toutes autres cultures*, le prix de la location annuelle sera de 10 francs par hectare, avec un minimum de 250 francs par contrat, et le prix de vente de 200 francs par hectare, avec un minimum de 2,000 francs par contrat de vente.

*Deuxième classe.*

En dehors des zones et bandes fixées pour la première classe :

a) *destinées à l'élevage ou à des cultures vivrières ou maraîchères*, le prix de la location annuelle sera de fr. 3.75 par hectare, avec un minimum de 125 francs par contrat, et le prix de vente sera de 75 francs par hectare, avec un minimum de 1,000 francs par contrat de vente;

b) *destinées à toutes autres cultures*, le prix de la location annuelle sera de fr. 7.50 par hectare, avec un minimum de 250 francs par contrat, et le prix de vente de 150 francs par hectare, avec un minimum de 2,000 francs par contrat de vente.

N. B. — La vente des terrains agricoles cités à l'article 6 ci-dessus, ne sera accordée que par option préalable par contrat ou par accord ultérieur du Gouvernement, après accomplissement des conditions prévues et sous les réserves fixées par les lois et règlements.

Le prix de location de parcelles destinées à l'établissement de postes d'achat de coton ou d'autres produits végétaux à usiner dans la Province de Stanleyville est fixé à 150 francs par parcelle de 1 hectare 60 ares au moins et sans option d'achat.

PROVINCE DE COSTERMANSVILLE (Arrêté du 4 mars 1937. B. A., 1937, p. 228).

*Terrains agricoles :*

1° En zones minières « A » :

*Usage exclusif d'élevage, cultures vivrières et maraîchères :*

Prix de vente : 150 francs à l'hectare ;

Loyer annuel : fr. 7.50 à l'hectare.

2° Dans les zones de 5 kilomètres de largeur contiguës aux circonscriptions urbaines ou sises de part et d'autre des voies ferrées, des routes publiques déclarées d'intérêt général ainsi que des lacs et cours d'eau navigables :

a) *Usage exclusif d'élevage, cultures vivrières ou maraîchères :*

Prix de vente : 100 francs à l'hectare ;

Loyer annuel : 5 francs à l'hectare.

b) *Autres cultures :*

Prix de vente : 200 francs à l'hectare ;

Loyer annuel : 10 francs à l'hectare.

3° Partout ailleurs :

a) *Usage exclusif d'élevage, cultures vivrières ou maraîchères :*

Prix de vente : 75 francs à l'hectare ;

Loyer annuel : fr. 3.75 à l'hectare.

b) *Autres cultures :*

Prix de vente : 150 francs à l'hectare ;

Loyer annuel : fr. 7.50 à l'hectare.

Le prix de location de parcelles destinées à l'établissement de postes d'achat de coton dans la Province de Costermansville est de 150 francs par parcelle d'une superficie égale ou inférieure à 2 hectares. Il est également de 150 francs pour l'établissement de postes d'achat de produits agricoles par parcelle d'une superficie égale ou inférieure à 1/2 hectare.

Ces terres ne seront pas vendues.

PROVINCE D'ELISABETHVILLE. *Partie gérée par la Colonie en dehors du domaine du Comité Spécial du Katanga* (Ordonnance du 28 novembre 1938. B. A., 1939, p. 51).

	Elevage, cultures maraichères et vivrières		Autres cultures	
	Vente par Ha. ou partie d'Ha.	Location par Ha. ou partie d'Ha.	Vente par Ha. ou partie d'Ha.	Location par Ha. ou partie d'Ha.
1. Dans les bandes de 150 m. contiguës aux bandes de 10 m. de rive réservées au domaine public; le long des lignes de chemins de fer et des routes carrossables.	1,500 fr.	75 fr. avec un minimum de 300 fr. par contrat	2,500 fr.	125 fr. avec un minimum de 500 fr. par contrat
2. Dans les zones de 10 km. contiguës aux limites des circonscriptions urbaines, aux postes d'occupation du Gouvernement, aux cours d'eau flottables et aux bandes de 150 m. citées au 1/ci-dessus.	100 fr. avec un minimum de 1.000 fr. par contrat	5 fr. avec un minimum de 150 fr. par contrat	150 fr. avec un minimum de 1.500 fr. par contrat	Fr. 7.50 avec un minimum de 225 fr. par contrat
3. Partout ailleurs.	50 fr. avec un minimum de 750 fr. par contrat	Fr. 2.50 avec un minimum de 100 fr. par contrat	75 fr. avec un minimum de 1.000 fr. par contrat	Fr. 3.75 avec un minimum de 150 fr. par contrat

Le tarif de location, sans option d'achat, des terrains destinés à des *cultures maraichères et fruitières* et au *parcage du bétail*, est fixé comme suit :

	Superficie maximum	Location par hectare ou partie d'hectare
1. Dans les limites des circonscriptions urbaines.	2 hectares	250 francs
2. En dehors des limites des circonscriptions urbaines.	5 hectares	100 francs

Le prix de location des parcelles destinées à l'établissement de postes d'achat de coton et de postes de transit dans la Province d'Elisabethville est de 150 francs par parcelle de 1 hectare 50 ares au moins pour les postes de coton et de 50 ares pour les postes de transit (Arrêté du 4 mars 1937. B. A., 1937, p. 202).

PROVINCE DE LUSAMBO (Arrêté du 12 février 1934. B. A., 1934, p. 278).

*Terrains pour usage agricole et élevage*, dont la vente n'est autorisée qu'après la mise en valeur :

1° Dans les zones de 10 kilomètres de largeur contiguës aux circonscriptions urbaines, aux postes du Gouvernement, aux centres commerciaux et aux bandes de 150 mètres de largeur le long des cours d'eau navigables, des chemins de fer ou des routes carrossables :

Prix de vente: 50 francs par hectare, avec un minimum de 1,000 francs par vente;

Loyer annuel: 5 % du prix de vente.

2° En dehors des zones mentionnées au 1° :

Prix de vente: 25 francs par hectare, avec un minimum de 1,000 francs par vente;

Loyer annuel: 5 % du prix de vente.

Le loyer annuel des terrains domaniaux destinés à l'établissement de postes d'achat de coton est fixé à 150 francs par parcelle de 1 hectare 50 ares.

Le loyer annuel des terrains destinés à l'établissement de postes de transit est fixé à 100 francs par parcelle de 50 ares maximum (Arrêté Lusambo du 25 mai 1937. *B. A.*, 1937, p. 288).

COMITÉ SPÉCIAL DU KATANGA. — Tarif entré en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1936 (*B. O.*, 1936, annexes, p. 129).

I. *Prix de vente* :

a) Terrains suburbains pour exploitation agricole: à partir de 500 francs l'hectare.

(Minimum: 1,000 francs par terrain).

b) Terrains ruraux :

1° Dans un rayon de 15 kilomètres des centres urbains, des zones suburbaines ou des centres commerciaux, le long des voies navigables, des routes ou des chemins de fer: à partir de 50 francs l'hectare.

(Minimum: 1,000 francs par terrain).

2° Partout ailleurs: à partir de 25 francs l'hectare.

(Minimum: 1,000 francs par terrain).

II. *Loyers* :

Cinq % du prix de vente, avec minimum de 250 francs par an pour les terrains suburbains et 125 francs par an pour les terrains ruraux.

Les prix effectivement pratiqués varient suivant la situation du terrain demandé et la nature du sol.

Les terrains destinés à l'établissement de postes d'achat de coton sont loués à partir de 250 francs par hectare et au tarif minimum de 250 francs.

*Frais d'écritures*. — En cas de transfert d'un contrat, le C. S. K. imposera une taxe de 100 francs. Il en est de même en cas d'annulation ou de résiliation d'un contrat.

Les frais d'écritures en cas de contrat de cession gratuite sont de 300 francs.

COMITÉ NATIONAL DU KIVU (Avis, B. O., annexes du 15 décembre 1937, p. 1079, et B. A., annexes du 25 décembre 1937, p. 443).

*Frais d'actes.* — Contrats relatifs aux terrains ruraux : 200 francs pour un des doubles de l'acte, 50 francs par copie.

*Terrains ruraux destinés à l'usage agricole :* mêmes prix que ceux de la Colonie (Province de Costermansville). Toutefois, les prix de vente de 5,000 francs et de location de 250 francs sont des minima, quelle que soit la superficie vendue ou louée.

Des prix spéciaux pourront être consentis dans certains cas particuliers.

Le tarif du C. N. Ki. prévoit des prix pour l'établissement d'usines de transformation agricole : café, produits essentiels, etc. Ces prix minima sont établis comme suit :

a) Usine située en dehors de la concession agricole, mais ne traitant que les produits de la concession :

Loyer annuel : 400 francs par hectare ou moins ;

Prix de vente : 5,000 francs par hectare ou moins.

b) Usine traitant les produits de tiers :

Loyer annuel : 700 francs par hectare ou moins ;

Prix de vente : 8,750 francs par hectare ou moins.

Les frais de mesurage et de délimitation sont les mêmes que ceux perçus dans la Colonie.

Le C. N. Ki. a rédigé une « Notice à l'usage des candidats colons », Bruxelles, 1937, 16, rue d'Egmont, in 4°, 15 pp. + carte.

RUANDA-URUNDI (Ordonnance du 23 décembre 1937. B. O. R. U., 1937, p. 216).

*Article 5.* — Le tarif minimum des prix de vente et de location des terres exclusivement destinées à un usage agricole ou à l'élevage est déterminé comme suit :

*Première catégorie.*

Terrains offrant des possibilités d'accès par moyens mécaniques de transport et situés à moins de 10 kilomètres du lac Tanganika, du lac Kivu, d'un cours d'eau navigable ou d'une voie de communication carrossable, cette distance étant mesurée à partir du point le plus rapproché du terrain cédé ou concédé :

Prix de vente : 300 francs l'hectare ;

Prix annuel de location initial : 5 % du prix de vente, sans que le loyer ou la redevance puisse être inférieur à 200 francs par parcelle, quelle qu'en soit la superficie.

*Deuxième catégorie.*

Partout ailleurs :

Prix de vente : 200 francs l'hectare ;

Prix annuel de location initial : 5 % du prix de vente, sans que le loyer ou la redevance puisse être inférieur à 200 francs par parcelle, quelle qu'en soit la superficie.

*Article 6.* — Les terres destinées exclusivement à un usage agricole ou à l'élevage, sont concédées pour une durée de trente ans, sous le régime de l'emphytéose, par un contrat dont la conclusion est toutefois subordonnée à la réalisation, endéans un délai fixé à cinq ans, durant lequel l'occupation conserve un caractère provisoire, des conditions d'équipement et de mise en valeur stipulées dans un premier contrat, conclu sous forme de bail ordinaire, de bail emphytéotique ou de contrat d'occupation provisoire.

*Article 7.* — Le tarif de location déterminé pour les terres destinées exclusivement à un usage agricole ou à l'élevage, constitue un tarif de base qui est appliqué durant les cinq premières années, à dater de l'autorisation d'occupation provisoire.

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

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

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

#### D. — DE QUELQUES OBLIGATIONS: OCCUPATION, RÉSIDENCE, CULTURES VIVRIÈRES, TRANSFERTS, DÉBOISEMENTS.

Les règlements généraux créent une double obligation à charge des cessionnaires ou concessionnaires: celle d'occuper le terrain et celle d'y résider (1).

a) L'une doit être accomplie dans le délai fixé par le contrat, ou dans les six mois lorsqu'il s'agit du Comité Spécial du Katanga ou de concessions de droit d'emphytéose, conformément à l'Arrêté du 30 mai 1922.

Dans le délai fixé, ou dans les six mois du contrat, l'intéressé doit, sous peine de résolution de son droit, *et sans mise en demeure*, occuper ou faire occuper le terrain;

Dans le domaine confié à la gestion du C. N. Ki., l'occupation doit être faite dans le délai stipulé au contrat et qui ne sera pas inférieur à six mois, sous peine de résolution de plein droit.

---

(1) Voyez articles 17 et 18 de l'Arrêté Royal du 3 décembre 1923; article 8 de l'Arrêté Royal du 30 mai 1922; article 12 du Règlement du C. S. K.; article 6 du Règlement du C. N. Ki.

b) L'autre persiste pendant toute la durée de l'exercice du droit : l'intéressé doit y résider ensuite de manière permanente et y exercer personnellement son industrie ou son commerce, à moins qu'il ne se substitue une personne immatriculée dans la Colonie, ou une société belge ou congolaise, dont les statuts auront été agréés par l'Administration ou par les Comités.

L'arrêté royal du 3 décembre 1923 sur la vente et la location des terres prévoit une procédure spéciale pour le retour à la Colonie des terres abandonnées. Ces terres font retour à la Colonie après des publications faites au *Bulletin Officiel* et s'il n'y a pas opposition de la part du propriétaire ou du locataire. En cas d'opposition, les tribunaux décident. Cette procédure n'est pas prévue dans l'arrêté royal du 30 mai 1922 sur l'emphytéose et la superficie. Dans ce dernier cas, en cas de contestation, il appartiendra aux tribunaux de se prononcer, après une mise en demeure.

Les sommes perçues pour loyer resteront acquises au Trésor à titre d'indemnité forfaitaire en cas d'abandon de terrain.

S'il s'agit d'un terrain vendu, il sera retenu, à titre d'indemnité forfaitaire, un dixième du prix de vente pour chaque année écoulée depuis la date de la vente.

Le règlement sur la vente et la location du Comité National du Kivu, approuvé par l'arrêté royal du 25 février 1938, contient des dispositions semblables, définies à l'article 6 que nous reproduisons ci-après :

« En cas de cessation d'occupation ou d'exploitation dans les conditions prescrites dans les deux alinéas qui précèdent, pendant cinq années ininterrompues s'il s'agit d'un terrain cédé ou pendant un an s'il s'agit d'un terrain concédé, celui-ci fait, de plein droit, retour au Comité si celui-ci en manifeste la volonté par lettre recommandée à la poste ou exploit d'huissier. Dans ce cas, les redevances ou loyers resteront acquis au Comité s'il s'agit d'un terrain concédé et s'il s'agit d'un terrain cédé, le Comité remboursera le prix de vente diminué d'autant de dixièmes qu'il s'est écoulé d'années depuis la date de la cession, toute année commencée étant considérée comme entière.

» Les propriétaires, les concessionnaires ou leurs ayants droit, ont six mois à dater du jour de la remise de la lettre à la poste ou du jour où l'huissier a accompli les formalités de signification, pour protester auprès du Comité qui, s'il n'accepte pas les motifs présentés, porte le litige devant les tribunaux. »

Une ordonnance du Gouverneur Général en date du 12 novembre 1937 (*B. A.*, 1937, p. 624), stipule que sous réserve des droits expressément prévus par contrat, l'occupant provisoire ou le locataire d'un terrain agricole ne peut abattre les espèces ligneuses que dans la mesure des défrichements nécessaires au développement de l'entreprise.

L'article 31 du règlement du Comité National du Kivu et l'article 36 du règlement du Comité Spécial du Katanga prévoient la même disposition. De plus, ces règlements défendent au locataire de vendre ou céder à des tiers le bois provenant des terres.

L'ordonnance du Gouverneur Général du 12 novembre 1937 oblige également l'occupant provisoire ou le locataire à établir et à maintenir des cultures vivrières pour autant que celles-ci soient nécessaires à la bonne alimentation du personnel indigène attaché à l'exploitation.

Ces cultures compteront pour l'évaluation des superficies à mettre en valeur.

Ajoutons qu'un décret du 22 juillet 1938 (B. O. 1938, I, p. 811) limite l'extension des plantations de caféiers. Ce décret est applicable au Ruanda-Urundi.

Les droits d'occupation provisoire et les baux ne peuvent être transférés sans l'autorisation préalable et écrite des Commissaires provinciaux ou des Représentants des Comités.

#### E. — REPRISE DES TERRAINS POUR DES RAISONS D'INTÉRÊT PUBLIC.

Si les terrains vendus ou concédés deviennent nécessaires à une destination d'intérêt public, le Commissaire provincial, s'il ne préfère recourir aux formalités de l'expropriation, peut, après préavis d'un an, notifié par lettre recommandée, les reprendre. En ce cas, la Colonie paiera au propriétaire le prix originaire de l'immeuble, augmenté de la valeur des impenses à fixer par experts, et au locataire le loyer de l'année, ainsi que la valeur des constructions et plantations, le tout à dire d'experts. Dans le cas d'expertise, chacune des parties désignera un expert et le tribunal compétent en désignera un troisième.

Si chacun des experts émet un avis différent, l'estimation qui ne sera ni la plus haute, ni la plus basse, établira le droit du propriétaire ou du locataire (arrêté royal du 3 décembre 1923, article 16).

En cas d'emphytéose, la reprise se fait moyennant le paiement de la valeur du droit d'emphytéose à dire d'experts (article 7 de l'arrêté royal du 30 mai 1922).

L'article 7 du règlement du Comité Spécial du Katanga est conçu comme suit :

« Article 7. — Si le terrain vendu ou loué devient nécessaire à la création ou l'agrandissement d'agglomérations urbaines ou à toute autre destination d'intérêt public, le Représentant du Comité peut le reprendre, totalement ou partiellement, en remboursant au propriétaire la valeur de l'immeuble lors de la reprise, au locataire le loyer

de l'année en cours, l'un et l'autre augmentés d'un cinquième. Le locataire recevra, en outre, la valeur de ses constructions et plantations augmentée d'un cinquième. La reprise ne pourra s'effectuer qu'après un préavis d'un an, notifié par lettre recommandée ou par exploit d'huissier; dès la notification, ni le propriétaire ni le locataire ne pourront augmenter les charges de la reprise qui, en cas de contestation, seront évaluées par experts.

» La nécessité de la reprise sera justifiée à suffisance de droit par une déclaration écrite du Gouverneur Général du Katanga. »

L'article 11 du règlement du Comité National du Kivu prévoit deux cas de reprises :

a) *Reprise de terrains par la Colonie :*

» Tous les contrats relatifs aux cessions et concessions de terres sont conclus sous la condition que la Colonie, si elle ne préfère recourir aux formalités de l'expropriation, pourra, après préavis de deux ans, notifié par lettre recommandée, les reprendre pour des raisons d'utilité publique, moyennant paiement au propriétaire du prix original de l'immeuble augmenté de la valeur des impenses et au concessionnaire du loyer ou des redevances de l'année en cours, ainsi que de la valeur des constructions ou plantations, le tout à dire d'experts.

b) *Reprise de terrains par le Comité :*

» Si le terrain cédé ou concédé devient nécessaire à la création ou à l'agrandissement d'agglomérations urbaines ou à toute autre destination d'intérêt public, qui ne justifierait pas l'application de l'alinéa a) précédent, le Représentant du Comité peut le reprendre, totalement ou partiellement, en remboursant au cessionnaire la valeur de l'immeuble, au concessionnaire le loyer de l'année en cours, l'un et l'autre augmentés d'un cinquième.

» Le concessionnaire recevra, en outre, la valeur de ses constructions et plantations augmentée d'un cinquième. Ces valeurs seront déterminées par experts à la date où le Comité aura manifesté, par lettre recommandée ou exploit d'huissier, sa décision d'effectuer la reprise. La nécessité de la reprise sera justifiée à suffisance de droit par une déclaration écrite du Commissaire provincial. »

## F. — HUILLERIES ET TERRES A PALMIERS.

Un décret du 20 mai 1933, modifié par un décret du 27 novembre 1936 (*B. O.*, 1933, I, p. 409; 1937, I, p. 22) réalise des mesures de protection pour les huilleries mécaniques dans les régions désignées « zones d'huilleries » (1).

(1) L. PÉTILLON : « Le régime des huilleries mécaniques. » Brux., Congo, décembre 1933, pp. 683-704.

Aucune zone ne peut s'étendre sur plus de 30 kilomètres dans sa plus grande dimension et les limites des zones voisines seront distantes les unes des autres d'au moins 10 kilomètres.

Le décret accorde aux titulaires des zones une protection industrielle et de plus certains avantages au point de vue de l'achat des produits du palmier aux indigènes, tout en maintenant la liberté commerciale.

Le titulaire de la zone peut seul faire récolter et acheter les fruits du palmier. Toutefois, des tiers pourront acheter l'huile, à condition d'être munis d'une licence les soumettant au paiement d'une taxe annuelle de 2,500 francs et ils pourront même acheter des fruits non travaillés, s'ils justifient avoir fait, au Congo, des immobilisations égales à celles du titulaire de la zone.

L'indigène peut, en tout état de cause, vendre ses fruits en dehors des zones. Il aura, d'autre part, en vertu du décret du 27 novembre 1936, la libre disposition des produits provenant de palmeraies nouvelles plantées dans le cadre du programme des cultures économiques.

Le Commissaire provincial n'autorisera de telles plantations que s'il est muni d'un accord écrit du titulaire de la zone en ce qui concerne la libre disposition des produits provenant des plantations nouvelles.

Dans la zone, le concessionnaire a le droit d'acquérir, en propriété, les terres à concurrence de 50 hectares, destinées à l'établissement d'usines ou d'installations fixes et d'obtenir en occupation provisoire 450 hectares destinés à l'établissement de plantations nouvelles. Cette occupation provisoire est régie par l'arrêté royal du 3 décembre 1923.

Avant la publication du décret de 1933 sur les huileries mécaniques, une ordonnance du 1<sup>er</sup> octobre 1925, modifiée par une ordonnance du 26 août 1926, avait déjà établi certaines règles spéciales en vue de l'exploitation des palmeraies naturelles (*B. A.*, 1925, p. 586; 1926, p. 343).

L'ordonnance du 1<sup>er</sup> octobre 1925 est basée, à la fois, sur l'arrêté royal du 30 mai 1922, relatif à l'emphytéose, et sur l'arrêté royal du 3 décembre 1923, sur la vente et la location des terres.

Les terres portant des palmeraies naturelles seront concédées en emphytéose pour trente ans, moyennant l'obligation pour le concessionnaire d'établir, dans les délais fixés par le Commissaire provincial, une usine d'une capacité proportionnelle à la richesse des palmiers existants.

Les terrains nécessaires à l'établissement des usines et de leurs dépendances et des habitations du personnel seront accordés à bail avec option d'achat dès l'achèvement de ces constructions.

En vertu des règles générales de l'emphytéose, le preneur aura également l'obligation de mettre les palmeraies naturelles en état d'exploitation, c'est-à-dire de les débroussailler, de les éclaircir et de les munir de voies de communication.

Le concessionnaire paiera à titre de loyer une redevance annuelle calculée à raison de 5 % du prix de vente de ces terrains. Il paiera, en outre, annuellement, une taxe à fixer par le Commissaire provincial et qui ne pourra être inférieure à fr. 0.10, ni supérieure à fr. 1.50 par palmier de rapport existant sur les terres concédées au moment de la signature de l'acte de concession.

Voici quelques renseignements sur l'application de cette ordonnance :

a) Le nombre de palmiers de rapport qui existent sur les terres concédées est fixé au moment de la signature de l'acte de concession ;

b) La taxe annuelle est fixée une fois pour toutes à ce même moment, et ne sont comptés que les seuls palmiers alors en rapport. Il n'y a pas lieu de prévoir une variation annuelle de la taxe, car si certains palmiers deviennent trop âgés pour produire, ils seront vraisemblablement remplacés par de plus jeunes non comptés à la signature de l'acte. Il s'établira ainsi, tout naturellement, une compensation entre les palmiers qui sont devenus trop âgés et les palmiers plus jeunes entrés dans la période de rapport et non comptés lors de la conclusion de l'acte ;

c) Les palmiers inexploitable pour quelque raison que ce soit n'étant pas des palmiers de rapport, il est bien évident qu'il ne pourra, au moment de la passation de l'acte, en être tenu compte pour établir le montant de la taxe à acquitter annuellement au Trésor ;

d) Le moyen pratique envisagé pour procéder à l'établissement du chiffre de palmiers de rapport devant servir de base à cette taxe annuelle est le comptage du nombre de ces palmiers ; et si l'étendue de la concession, ou toute autre circonstance, s'oppose à ce comptage, rien n'empêche d'établir des moyennes en tenant compte de ceux existant sur certains blocs judicieusement répartis sur toute la superficie concédée (1).

#### G. — EXPLOITATION FORESTIÈRE ET COUPES DE BOIS.

L'exploitation forestière peut se faire au Congo belge :

1° Sur la base de concessions de droits d'emphytéose régies par l'arrêté royal du 30 mai 1922 et de l'ordonnance du 10 août 1923, modifié par les ordonnances du 8 juin 1925, du 13 octobre 1936 et du 24 juin 1937 ;

2° Sur la base de licences ou de permis de coupes, délivrés suivant une législation générale résultant du décret du 4 avril 1934,

(1) Voir avis publié au B. A. de 1926, p. 225.

modifié par le décret du 13 juin 1936, ou de règlements arrêtés par les Comités concédants.

Les mesures d'application du décret du 4 avril 1934 sont réglées par une ordonnance du 2 octobre 1934 (*B. A.*, 1934, p. 601).

Le premier système confère des droits exclusifs sur certaines forêts et relève du régime des concessions; le second donne un droit de coupe sur des blocs forestiers déterminés par le permis et relève du régime des produits végétaux dont la récolte est libre et réglementée.

Pour le Ruanda-Urundi, la coupe de bois fait l'objet d'un décret spécial en date du 18 décembre 1930 (*B. O.*, 1931, p. 35), complété par une ordonnance d'exécution du 12 mars 1931 (*B. O. R. U.*, 1931, p. 487).

\* \* \*

Dans la Colonie et les domaines confiés à la gestion des Comités, les indigènes non soumis à l'impôt personnel peuvent librement couper du bois et le vendre. Toutefois, pour éviter les abus d'une exploitation indirecte par les indigènes agissant au nom de particuliers, l'achat du bois aux natifs est subordonné à l'octroi d'une licence annuelle délivrée par le Commissaire provincial et dont le montant est fixé à 500 francs. Toutefois, dans le domaine géré par les Comités, le coût de la licence est ramené à 50 francs.

De plus, le titulaire d'une licence devra payer, soit à la Colonie, soit aux Comités, des taxes proportionnelles à l'importance de ses achats et dont le montant est fixé par des ordonnances d'exécution ou les règlements des Comités.

Les fausses déclarations faites à ce sujet sont passibles de sanctions pénales (décret du 13 juin 1936).

Comme il est difficile d'établir une démarcation nette entre le bois coupé sur les terres indigènes et celui coupé sur les terres domaniales, du montant total des redevances proportionnelles perçues, 5 % sont remis aux Commissaires provinciaux compétents pour être répartis entre les caisses de chefferie.

La coupe directe par les non-indigènes et les indigènes soumis à l'impôt personnel est subordonnée à l'octroi d'un permis soumis au paiement d'une taxe annuelle de 500 francs.

Le titulaire paiera, en outre, des redevances proportionnelles qui sont établies par des ordonnances des Commissaires provinciaux, et perçues au prorata des quantités de bois achetées.

La législation prévoit des dispositions spéciales pour les coupes de bois de chauffage destiné au service des bateaux, ainsi que pour la coupe du bois destiné aux sociétés minières. Le tarif des taxes à payer par ces dernières, est établi par l'ordonnance du 24 mars 1938 (*B. A.*, 1938, p. 238).

L'application de la législation sur les coupes de bois relève de la réglementation administrative et ne rentre pas dans le cadre des cessions ou concessions foncières impliquant une appropriation du sol.

On trouvera d'ailleurs le détail de la matière, ainsi que le montant des taxes diverses perçues dans les provinces dans l'étude de M. l'ingénieur agronome J. Tondeur, publiée dans l'année 1938 du *Bulletin Agricole du Congo belge*, sous le titre : « Où en est la question forestière au Congo ? »

Revenons au régime des concessions, prévu par l'arrêté royal du 30 mai 1922.

L'ordonnance du 10 août 1923 détermine les règles d'exploitation et d'aménagement à suivre par le concessionnaire de droits d'emphytéose sur des forêts du domaine géré par la Colonie.

Celui-ci a l'obligation de les éclaircir et de les munir de voies de communication, c'est-à-dire de les mettre en état d'exploitation, de les exploiter en conservant la valeur du fonds et d'assurer le reboisement.

S'il résulte d'un premier examen de la demande, qu'en principe rien ne s'oppose à ce qu'il y soit fait droit, le Commissaire en informe l'intéressé. Celui-ci est tenu, dès lors, de débrousser la périphérie du terrain demandé, sur une largeur de 2 mètres, d'une manière suffisante pour faciliter la circulation.

Art. 6. — Il est interdit de couper plus de deux tiers du matériel sur pied par hectare. Le cube forestier devra subsister jusqu'à concurrence d'au moins un tiers sur chaque hectare mis en exploitation.

Dans des cas dûment justifiés, notamment lorsque l'exploitant s'engage à créer un peuplement d'essences supérieur en valeur au boisement existant, le Commissaire provincial pourra délivrer un permis de coupe rase. Ce permis pourra être retiré si les dispositions prises par l'intéressé pour satisfaire à ses engagements ne sont pas jugées suffisantes.

Art. 7. — En dehors des abatages strictement nécessaires pour les travaux d'aménagement et d'exploitation, il est interdit d'abattre un arbre quelconque ayant moins de 50 centimètres de circonférence à hauteur d'homme (1<sup>m</sup>50).

Le Commissaire provincial fixera, pour les essences intéressantes qu'il y a lieu de protéger, les circonférences minima en dessous desquelles elles ne pourront être exploitées.

Le Commissaire provincial pourra insérer dans les contrats toutes autres mesures de protection jugées nécessaires.

Art. 8. — L'exploitation devra se faire par parcelles d'une superficie déterminée variant de 5 à 50 hectares et fixée par le contrat.

L'adoption de parcelles d'une superficie différente de celle qui est prévue par le contrat est subordonnée à l'autorisation préalable du Commissaire de district.

La mise en exploitation d'une parcelle devra être précédée de sa démarcation sur le terrain, au moyen de repères d'un caractère suffisamment durable et apparent pour permettre le contrôle de la parcelle visée pendant au moins six mois après que son exploitation aura cessé.

L'intéressé notifiera la mise en exploitation d'une nouvelle parcelle au Commissaire de district, par lettre recommandée; celle-ci indiquera les repères employés.

Il est interdit d'abattre simultanément sur plus d'une parcelle, ainsi que de remettre en coupe une parcelle sur laquelle l'exploitation avait cessé, avant la constatation, par l'autorité compétente, de l'état du repeuplement.

Art. 9. — L'exploitant tiendra à jour un carnet de contrôle sur lequel il est tenu d'inscrire :

- a) Les noms des essences abattues et le nombre de spécimens;
- b) Leur circonférence à 1<sup>m</sup>50 au-dessus du sol et la longueur des fûts. Pour les essences ayant des contreforts ou racines aériennes, le mesurage s'effectuera à l'endroit où le fût devient cylindrique;
- c) La date de l'abatage.

L'exploitant est tenu de produire ce carnet à toute réquisition des fonctionnaires et agents désignés par l'autorité compétente.

L'emphytéote paie une redevance annuelle, égale au loyer qui serait exigé si les terrains demandés étaient loués à usage agricole aux conditions de l'arrêté royal du 3 décembre 1923 sur la vente et la location des terres, soit environ fr. 2.50 l'hectare pour le moment.

Il paie, en outre, s'il s'agit de terrains boisés, une taxe de coupe dont le montant varie suivant la situation et la valeur du bois, entre :

- 1 franc et 5 francs par stère pour le bois de chauffage;
- 3 francs et 20 francs par mètre cube pour le bois en grume.

L'évaluation du cube à taxer se fera au choix du Commissaire provincial, suivant un des trois modes indiqués ci-après :

- 1° Le cube forestier global des bois exploitables;
- 2° Le cube exploitable des essences que le requérant demande à couper;
- 3° Le cube forestier de bois martelé.

La taxe sera calculée sur la proportion du cube exploitable dont l'abatage est autorisé.

Toutefois, le Commissaire provincial peut décider que la taxe de coupe sera payée par mètre cube débité comme bois d'œuvre; dans ce cas, elle variera entre 3 francs et 40 francs, suivant la situation du terrain et la valeur du bois (ordonnance du 13 octobre 1936. *B. A.*, 1936, p. 451).

En vertu d'une ordonnance du 24 juin 1937 (*B. A.*, 1937, p. 276), les taxes de coupe de bois à payer par les concessionnaires sont majorés de 25 %, en vue de couvrir les dépenses de reboisement que s'impose la Colonie.

Nous avons dit que l'exploitation des bois doit se faire par parcelle. Chaque nouvelle coupe est sujette au paiement de la taxe, même lorsqu'il s'agit de parcelles remises en coupe, sauf, bien entendu, si la nouvelle coupe autorisée portera sur des parcelles replantées par les concessionnaires (article 8 de l'ordonnance du 10 août 1923).

L'article 10 de l'ordonnance du 10 août 1923 fixe comme suit le mode de paiement des redevances et des taxes :

Le premier terme des redevances est calculé au prorata des mois entiers compris entre la signature du contrat et le 31 décembre suivant. Les termes suivants sont annuels et payables par anticipation dans la première quinzaine de chaque année. La taxe de coupe est due en un versement pour chaque parcelle et est exigible dès la mise en exploitation.

\* \* \*

Le *Comité Spécial du Katanga* applique un cahier général des charges qui a fait l'objet d'un règlement, dont l'application est autorisée par un arrêté royal du 8 juin 1937 (*B. O.*, 1937, I, p. 431).

Cette autorisation par arrêté royal n'a d'autre but que de faire bénéficier la réglementation du *Comité Spécial du Katanga* des sanctions pénales prévues par le décret du 4 avril 1934, modifié par le décret du 13 juin 1936 (*B. O.*, 1936, I, p. 892).

Un avis au public, publié dans les annexes du *B. A.*, 1938, p. 490, détermine les dispositions particulières relatives aux titulaires de licences d'achat de bois.

Le *Comité Spécial du Katanga* concède l'exploitation des bois et des forêts dans toute l'étendue du domaine confié à sa gestion. L'exploitation n'est autorisée qu'après délivrance d'un permis ou d'une licence.

En cas de renonciation à une demande de coupe de bois, dont l'instruction aurait donné lieu à une étude technique par le *C. S. K.*,

le demandeur devra indemniser le Comité Spécial de ses débours, conformément au tarif ci-dessous :

Jusqu'à 500 hectares : fr. 7.50 par hectare ;

De 500 à 1,000 hectares : 6 francs par hectare, avec minimum de 3,750 francs ;

Plus de 1,000 hectares : fr. 4.50 par hectare, avec minimum de 6,000 francs.

L'exploitation des coupes est réglée comme suit :

Tous les arbres seront abattus ras-terre, à la hache ou à la scie, sauf tolérance pour les sujets munis de contreforts ou végétant en sol marécageux.

En cas de contravention, les souches abandonnées seront taxées comme bois abattu.

Les houppiers de gros arbres seront débités et façonnés immédiatement après l'abatage, afin de dégager les recrues qui pourraient se trouver écrasés.

Tous les bois abattus devront être déclarés, s'il s'agit de licences et de permis délivrés sous le régime de la déclaration, et enlevés conformément aux règles ci-après :

La vidange sera terminée six mois après le façonnage des produits d'un bloc. Au plus tard deux mois après l'expiration du permis, la coupe sera entièrement vidangée de tous les bois abattus, quelle que soit leur catégorie.

Les fosses éventuellement creusées pour le sciage des bois devront être comblées, dès qu'elles cesseront d'être utilisées. Sont réservés dans les coupes (sauf clause particulière) : tous les sujets sensiblement droits sur 3 mètres de fût, au moins, sains, mesurant moins de 0<sup>m</sup>30 de diamètre à 1<sup>m</sup>50 du sol, sans distinction d'essence.

Il est interdit, sans autorisation préalable, de couper aucun arbre :

1° le long des cours d'eau, à moins de 50 mètres de la ligne de rive atteinte par les plus fortes crues ;

2° le long des routes et chemins, à moins de 50 mètres de la voie carrossable ;

3° autour des sources, dans un rayon de 100 mètres au moins ;

4° sur les montagnes et collines dont les versants offrent une pente de plus de 35°.

L'exploitation se fera régulièrement et successivement par blocs de 50 hectares. L'abatage et le façonnage se feront simultanément dans chaque bloc. Le façonnage terminé, il ne pourra plus rien être abattu dans les dits blocs.

Pour l'établissement des tarifs, les essences forestières sont réparties en trois catégories, suivant leur situation plus ou moins rapprochée des voies de communication ou des centres.

Les tarifs des bois de 30 centimètres de diamètre et plus varient pour chacune des trois qualités et diminuent progressivement, suivant la catégorie de forêts exploitées :

A. — *Forêts de première catégorie* (bois de 30 centimètres de diamètre et plus) :

- a) bois de première qualité : 160 francs le mètre cube grume ;
- b) bois de deuxième qualité : 110 francs le mètre cube grume ;
- c) bois de troisième qualité : 75 francs le mètre cube grume.

B. — *Forêts de deuxième catégorie* : les redevances sont réduites de 10 %.

C. — *Forêts de troisième catégorie* : les redevances sont réduites de 25 %.

Les tarifs des bois de moins de 30 centimètres de diamètre varient suivant leur destination : bois de mines, traverses, huttes, briqueteries, bois de chauffage, bois de construction, etc.

Le règlement du *Comité National du Kivu* pour l'exploitation des forêts est approuvé par un arrêté royal du 25 février 1938 (*B. O.*, 1938, II, p. 137).

Ce règlement prévoit, comme dans le domaine de la Colonie, des autorisations d'exploiter les bois, soit par convention, soit par permis, soit par autorisation.

La délivrance du permis spécial de coupe est sujette au paiement d'une caution de 1,000 francs au plus. Le bénéficiaire du permis paiera une redevance calculée conformément aux tarifs parus aux *B. A.* des 10 octobre 1936, p. 332, et 10 novembre 1937, p. 356.

Le barème des redevances forestières du *Comité National du Kivu* est basé sur celui du *Comité Spécial du Katanga*, mais les taux ont été rabattu d'environ 20 à 25 %.

## CHAPITRE II.

### Régime des conventions spéciales (1).

Les concessions et cessions de terres rurales de plus de 500 hectares font l'objet de conventions librement débattues entre le Gouvernement et les intéressés. Celles-ci ne sont définitives qu'après leur approbation par décret rendu après avis du Conseil Colonial et, dans certains cas, après un dépôt de trente jours sur le bureau des Chambres, comme nous l'avons signalé au début de cette note.

---

(1) HEYSE & LÉONARD : *Le régime des cessions et concessions de terres et de mines au Congo Belge*. BRUX., Van Campenhout, 1932, 429 p.

Les conventions spéciales comportant des concessions de terres agricoles obligent les concessionnaires à justifier qu'ils disposent de moyens financiers suffisants pour réaliser l'entreprise. Ils devront, dans un délai d'une année, constituer une société congolaise par actions, à responsabilité limitée, dont les statuts et leurs modifications éventuelles seront soumis à l'approbation préalable du Ministre des Colonies.

Pendant une première période d'occupation provisoire, la société est autorisée :

1° A acquérir une superficie de 5 à 10 hectares pour l'établissement des installations fixes de l'entreprise ;

2° A faire un choix d'une certaine superficie de terres agricoles, par exemple 2,000, 5,000, 10,000 hectares, dans une région déterminée. Ce choix sera effectué d'accord avec le Commissaire provincial et les terres seront, en règle générale, réparties en blocs de 200 hectares au moins.

Après l'occupation provisoire, qui est de dix à quinze années, et même avant, les concessionnaires peuvent acquérir les terres mises en valeur s'ils ont accompli les travaux imposés et créé les installations prévues.

La société devra notamment créer une usine de transformation de produits agricoles, avoir établi des plantations nouvelles couvrant une certaine superficie.

La société s'engage également à immobiliser une certaine somme pour développer l'usage de moyens mécaniques de travail et à s'efforcer de supprimer, dans toute la mesure du possible, le portage.

Seront considérées comme mises en valeur, les terres qui seront cultivées sur la moitié de leur superficie et les terres couvertes de constructions sur un tiers de leur surface.

Toutes les conventions contiennent une clause de rachat et impliquent des clauses de déchéance en cas de non-accomplissement des obligations.

Le Gouvernement accorde à la société des facilités pour l'établissement de routes ou d'autres moyens de communications. Il ne garantit pas à la société qu'elle trouvera des terres libres de droits à concurrence des superficies visées par la convention.

De plus, une zone, dite de protection, est parfois prévue, en ce sens que la Colonie s'engage, pendant un délai de dix ans, à ne pas concéder des terres à d'autres dans un rayon de 15 kilomètres de la plantation, et qui seraient destinées à l'établissement de cultures de rapport ou d'usines pour le traitement industriel de produits agricoles.

Dans les récentes concessions de terres d'élevage, les conditions de mise en valeur consistent dans l'obligation d'importer et de main-

tenir, pendant un délai de vingt années, des troupeaux dont l'importance est proportionnée à la superficie des terres concédées.

En règle générale, ceux-ci doivent comprendre une tête de gros bétail par 15 hectares concédés. Les troupeaux doivent, au moment de l'importation, comprendre 80 % de femelles.

Mais ce nombre peut être réduit à 35 % au point de vue de l'obligation de maintenir aux terres, après l'importation des troupeaux, leur destination d'élevage.

Les concessionnaires sont autorisés à acquérir, après cinq années, une première superficie de terres occupées, mais ils ne pourront obtenir la propriété de la totalité des terres qu'après vingt années d'occupation.

Le solde des terres ne pourra être acquis que si les blocs précédemment obtenus ont conservé leur destination d'élevage.

Le Gouvernement a tenu à ce que l'élevage soit la seule préoccupation des sociétés concessionnaires, du moins pendant un délai de vingt années. C'est pour cela que les compagnies d'élevage ont pris l'engagement, par un article spécial des conventions, de ne pas créer sur le surplus des terres non affectées à l'élevage d'autres cultures que des cultures vivrières.

Les concessionnaires sont autorisés à acquérir, dès le début de leur installation, une superficie de 1,000 à 2,000 hectares destinée aux établissements fixes et installations, dipping tanks, etc

Dans le calcul des terres, que les concessionnaires peuvent acquérir par étapes successives, il est tenu compte, d'une manière spéciale, des pâturages qui auront été améliorés et clôturés.

Le prix des terres cédées ou concédées par des conventions spéciales peut être évalué à 50 francs l'hectare, s'il s'agit de terres agricoles, et à 20 francs l'hectare, s'il s'agit de terres d'élevage.

La Colonie et le Comité Spécial du Katanga se sont fait remettre dans le cas de concessions d'élevage, des titres des sociétés en représentation du prix des terres. Ainsi, ils exercent une influence directe sur la direction de l'affaire, en prenant part aux votes des assemblées des actionnaires.

\* \* \*

Il nous reste à dire un mot des conventions passées par la Colonie en vue de l'exploitation forestière.

La plus récente de celles-ci concède une superficie de 15,000 hectares en vue de l'exploitation des forêts de la région de Bena-Leka (Kasai). Ces terres sont concédées en emphytéose pour soixante ans, avec un droit de renouvellement pour trente ans, si la société a accompli les obligations qui lui sont imposées.

Ainsi, le droit d'exploitation porte sur quatre-vingt-dix ans.

Il y a lieu toutefois de noter :

1° Que la société peut acquérir immédiatement la propriété de deux terrains de 10 hectares, au prix de 1,000 francs l'hectare, pour l'établissement des installations fixes ;

2° Qu'à partir de la cinquième année de la concession et jusqu'à l'expiration de la première emphytéose de soixante ans, la société peut acquérir en propriété, mais à concurrence de 2,000 hectares seulement, les terres qui auront été mises en valeur par l'établissement de cultures vivrières ou alimentaires sur la moitié au moins de leur superficie, ainsi que la partie des forêts qui aura été replantée en essences de valeur, choisies parmi une liste dressée par le Commissaire provincial. Ces terres seront vendues au prix de 50 francs l'hectare.

Nous donnons ci-après le texte des articles 5, 6, 7 et 13 de la convention, qui déterminent les tarifs, les conditions d'exploitation, les redevances à payer et les obligations assumées par la société.

ART. 5. — L'exploitation se fera suivant un plan d'aménagement, conformément aux dispositions de l'ordonnance du 10 août 1923, modifiée par l'ordonnance du 8 juin 1925, prise en exécution de l'arrêté royal précité, et dont toutes les dispositions seront applicables pour autant qu'il n'y est pas dérogé par les présentes (1).

Toutefois aucune limitation n'est imposée à la société quant à la superficie, ni au nombre de parcelles à exploiter simultanément selon le plan d'aménagement.

Sans préjudice de l'application des règlements généraux sur la matière, la société devra maintenir le long des rivières un rideau d'arbres de 30 mètres de profondeur; elle aura toutefois le droit de percer ce rideau et d'y établir des chemins de transport d'accord avec le Commissaire de district et dans la mesure nécessaire à ses exploitations.

La société aura le droit d'utiliser, conformément aux lois et règlements en vigueur, pour les besoins de ses exploitations et de son personnel, et sous réserve des droits des riverains, les eaux des sources et cours d'eau qui traversent les forêts à exploiter, d'établir, dans les limites des besoins de son exploitation, sur les cours d'eau non navigables des barrages et endiguements, des roues et turbines hydrauliques en vue de la production de la force motrice ou du transport hydraulique du bois.

ART. 6. — La société emphytéote paiera à la Colonie, à partir de la date de l'approbation par décret de la présente convention, une redevance annuelle calculée sur la base de fr. 2.50 par hectare, soit annuellement 37.500 francs. Elle paiera, en outre, une taxe de 10 francs par mètre cube de bois scié et de 5 francs par mètre cube de bois en grume expédié.

Pour le calcul du cube du volume expédié, on adoptera, afin de simplifier les calculs, la densité forfaitaire moyenne de 1 tonne égale 1 mètre cube.

La société se munira éventuellement de permis de coupe de bois, conformément aux conditions générales, afin d'être autorisée à couper et à vendre du bois de chauffage.

---

(1) Arrêté Royal du 30 mai 1922.

ART. 7. — Sous peine de déchéance, la société s'engage, dans les délais prévus ci-après et prenant cours à la date du décret approuvatif de la présente convention :

1° A établir et mettre en marche, dans les trois ans une scierie mécanique capable de traiter, au minimum, 50 mètres cubes de bois par jour; à partir de la cinquième année, l'usine devra être capable de traiter 100 mètres cubes de bois par jour;

2° A développer, dans toute la mesure du possible, les moyens mécaniques de transport et de travail;

3° A poursuivre l'exploitation normale et régulière des coupes de bois et de la scierie et à maintenir en bon état de marche et d'entretien les installations nécessaires à cette fin;

4° A immobiliser avant le 1<sup>er</sup> janvier 1935 une somme de 10 millions de francs au moins pour l'établissement des usines, du matériel mécanique de transport et de travail, ainsi que des installations diverses de la société;

5° A créer des cultures vivrières et alimentaires, dans la mesure nécessaire à la bonne alimentation de ses travailleurs;

6° A créer une école professionnelle pour les indigènes destinés à son exploitation.

Dans le cas où la Colonie estimerait que la société n'a pas rempli les engagements spécifiés au 1° ci-devant, la capacité de production de la scierie sera évaluée par experts. Si cette capacité est reconnue insuffisante, avis en sera notifié à la société par la Colonie. A dater de cette notification, la société disposera d'un délai de douze mois pour se conformer à ses engagements. Si, à l'expiration de ce délai, la société ne s'est pas mise en règle, et ne peut justifier cette défaillance par un cas de force majeure, les droits d'emphytéose, accordés à la société par l'article 2, seront réduits dans le rapport de la puissance constatée à la puissance prévue.

La société fera annuellement un rapport au Ministre des Colonies sur la situation et l'avancement de ses travaux.

ART. 13. — A l'expiration de chaque période quinquennale à dater de l'approbation, par décret, de la présente convention, une reconnaissance de la partie des forêts qui a été exploitée pendant la période des cinq années venant de s'écouler, pourra être faite d'après les instructions du Commissaire de la province.

La société sera responsable des dévastations et des infractions aux règles de l'aménagement et de la conservation des forêts prévues par le règlement en vigueur sur la matière. L'importance des dégâts sera éventuellement fixée par des experts.

La société sera déchargée de toute responsabilité pour la période de cinq ans qui vient de s'écouler, dès qu'elle aura acquitté les charges résultant des dégâts éventuels constatés. Il en serait de même si, après un délai de dix-huit mois suivant l'exploitation d'une période quinquennale, la reconnaissance dont il vient d'être question n'avait pas été effectuée.

### CHAPITRE III.

#### Conclusions.

La gérance d'une partie des terres domaniales par des Comités amène nécessairement certaines divergences dans le régime foncier. La Colonie, qui profite du mouvement général des affaires en voyant augmenter le rendement des impôts, peut pratiquer des tarifs infé-

rieurs à ceux des Comités qui s'imposent des frais généraux, notamment en matière de prospection agricole.

Ainsi le C. N. Ki. a pris à sa charge les frais de plusieurs missions agricoles.

Il y a toutefois une tendance à l'unification des tarifs. Celle-ci vient d'être réalisée en matière d'occupation foncière par les sociétés minières (1).

L'étude de l'unification des divers règlements se poursuit en matière forestière. On peut dire que si cette unification se réalise, elle amènera une augmentation des tarifs dans le domaine géré directement par la Colonie. Par contre, elle amènera probablement une légère diminution des tarifs pratiqués par les Comités. Ainsi les entreprises agricoles et forestières se trouveraient, dans les différentes régions du Congo, placées sur un pied d'égalité au point de vue des conditions d'exploitation. Toutefois, une unification généralisée des tarifs en matière de coupes de bois est difficilement réalisable, car les facilités d'exploitation varient suivant les situations régionales et la densité des peuplements. C'est à une assimilation localisée qu'il faut s'attacher, si l'on veut maintenir égales les possibilités de rendement. Les tarifs des transports doivent être pris en considération, spécialement en vue de l'exportation.

Il semble qu'actuellement le régime de l'emphytéose est limité à l'exploitation de richesses existantes ou réservé aux régions très peuplées où l'on pratique l'extension d'un système de cultures en collaboration avec les indigènes.

Le colon qui a réalisé la mise en valeur de terres incultes, peut acquérir la propriété de celles-ci. C'est la juste compensation de son effort (2).

Pour le surplus, nous nous en référons aux conclusions de notre étude antérieure publiée par le *Bulletin Agricole* de 1930.

---

(1) Voyez l' « Avis du Comité National du Kivu » publié aux *Annexes du B. O. du Congo Belge*, 15 janvier 1939, p. 110, et l' « Avis du Comité Spécial du Katanga » publié dans les *Annexes du B. O.* du 15 février 1939, p. 113.

(2) HEYSE, T. : « De l'application de l'emphytéose au Congo ». Brux., Institut Royal Colonial Belge. *Bulletin des Séances*, 1931, pp. 476-486.