

DECLARATION CONJOINTE DES ORGANISATIONS DE LA SOCIETE CIVILE



Une réforme forcée des Titres Fonciers au Burundi : « entre précipitation, opacité légale et risques de spoliation massive »

29 avril 2026

I. CONTEXTE ET RAPPEL HISTORIQUE

Au Burundi, le service des titres fonciers date de la période coloniale belge à travers l'Arrêté Royal du 30 mai 1922, rendu exécutoire au Burundi par l'Ordonnance du Ruanda-Urundi (O.R.U) N° 9 du 8 mars 1927. Ce service a connu progressivement des réformes pour poser ses bases dans la gestion et la sécurisation des droits fonciers publics et privés. Avec la rénovation de la législation foncière, les services de gestion des droits fonciers ont suivi la même trajectoire normative pour être décentralisés jusqu'au niveau de la commune (service foncier communal), un réel dispositif de gestion foncière décentralisée au bénéfice du peuple lambda. Cependant, sous couvert d'une "modernisation technologique" des services en charge de la gestion foncière, le Gouvernement du Burundi tente aujourd'hui d'imposer un nouvel outil, le *Titre foncier électronique sécurisé*. Même si l'innovation numérique est en soi louable, les modalités adoptées pour sa mise en œuvre constituent une menace directe pour la sécurité juridique des propriétaires fonciers au regard de l'implication de la multiplicité des institutions étatiques, la célérité et les démarches entreprises pour son acquisition sont tellement musclées pour être plus inquiétantes.

I. DES FAITS ET UNE PROCÉDURE SOUS PRESSION

Les organisations signataires alertent sur base d'une série d'approches et de décisions précipitées ou contradictoires :

Des incohérences légales pour une même finalité

- En date du 6.2.2026, une ordonnance ministérielle conjointe (Ministère des Finances et Ministère de la Justice) est apparue et se réfère à l'article 142 de la loi des finances du 24.06.2025(exercice 2025/2026), mais l'article susdit ne parle pas de ce document en vue

Des communications et des mesures en cascade

- Le 17.3.2026, la Direction des Titres Fonciers et du Cadastre National sort un communiqué se référant aux articles 142 et 143 de la loi des finances du 31.12.2025 pour l'exercice 2025/2026 et intime l'ordre à la population de devoir acquérir le titre sécurisé avec date butoir du 30.04.2026.
- Le 17.3.2026, a Direction des Titres Fonciers et du Cadastre National sort un calendrier de réception des dossiers pour paiement des frais d'acquisition des titres fonciers sécurisés en Mairie de Bujumbura jusqu'au 30.04.2026.
- Le 26.03.2026, la Direction des Titres Fonciers et du Cadastre National sort une note de service relative à la catégorisation des localités pour paiement des droits d'acquisition des titres fonciers électroniques sécurisés
- Le 27.04.2026, la Direction des Titres Fonciers et du Cadastre National sort un communiqué portant prorogation du délai de paiement des frais d'acquisition des titres fonciers électroniques sécurisés jusqu'au 30.05.2026

Un recrutement en course à la montre

- En date du 24.3.2026, l'institut National de la Statistiques du Burundi (INSBU) lance un avis de recrutement pour identification des propriétaires des parcelles dans les centres urbains de Bujumbura, Gitega, Ngozi et Makamba en vue de faciliter la mise en place et l'octroi des titres fonciers sécurisés

II. NOS PRÉOCCUPATIONS MAJEURES

Les organisations signataires constatent avec évidence que les démarches entreprises sont caractérisées par une grande précipitation avec une allure inquiétante revêtant conséquemment des incohérences et des spéculations notoires et cette réforme révèle des dérives inquiétantes :

- **Une incohérence légale** : Il n'est pas normal que deux structures étatiques fassent références légales différentes pour une même orientation et instruction aux citoyens : L'ordonnance ministérielle conjointe se réfère à l'article 142 de la loi des finances du 24.06.2025(exercice 2025/2026) et le communiqué du service des titres fonciers se réfère aux articles 142 et 143 de la loi des finances du 31.12.2025(exercice 2025/2026)
- **Un vol organisé par le gouvernement** : La coexistence et délivrance de deux documents parallèles dans un même service, tous payants et portant sur un même droit constitue un vol organisé visant à renflouer les caisses de l'État à des fins électoralistes au travers un paupérisation de la population déjà meurtrie par une extrême pauvreté
- **Une légitimation des droits mal acquis** : La démarche entreprise par le gouvernement s'interprète également comme une brèche de validation et/ou légitimation des droits fonciers mal acquis afin de servir de "blanchiment foncier" pour valider des accaparements de terres réalisés par certains cadres du pays.

- **Un risque de spoliation** : l'exigence de remise physique des anciens titres de propriété pour acquisition du nouveau, dit sécurisé, fait craindre une manœuvre pour déposséder les citoyens absents du pays qui sont visés par le système au pouvoir. Pour plus de complication, la même procédure une procuration notariée pour les personnes indisponibles, Pourquoi ne pas utiliser les souches originales pour une digitalisation conséquente ?
- **Une exigence musclée et hâtive** : Le nouveau titre de propriété : dit sécurisé, s'exige en un laps de temps (jusqu'au 30.4.2026) à tous ceux qui détiennent déjà des titres de propriété à devoir les remettre dans un délai si court au regard de l'ampleur du travail, du nombre de détenteurs de ces titres ainsi que leur emplacement géographique ;
- **Une fragilisation du secteur bancaire** : sans leur consentement, les banques sont forcées pour le remplacement des titres propriétés qu'elles détiennent au titre de garantie et cela menace la stabilité des contrats de crédit et la confiance des usagers

III. CONCLUSION

Même si l'innovation numérique est en soit quelque chose de louable, la manière et les modalités adoptées par le Gouvernement du Burundi par le truchement des deux ministères et du service des titres fonciers pour sa mise en œuvre constituent une menace directe à la population et ne doit pas être un outil d'oppression. Cette démarche sème déjà une peur panique au sein de la population et est décriée par celle-ci. Les organisations signataires de la présente, dénoncent une gouvernance malicieuse et prédatrice et resteront mobilisées pour défendre les droits des citoyens et s'opposeront toujours à toute action visant la paupérisation et la spoliation des biens des citoyens burundais.

IV. RECOMMANDATIONS

Au regard de ce qui précède, les organisations signataires exigent :

1. Au Gouvernement du Burundi de:

- Geler immédiatement la mesure de remplacement obligatoire des titres fonciers jusqu'à la mise en place d'un système qui tient compte des intérêts de la nation et de sa population.
- Utiliser les archives existantes au niveau du service des titres fonciers pour la digitalisation, plutôt que d'exiger aux citoyens la remise des documents originaux
- Annuler des délais butoirs irréalistes et mettre fin à toute forme de harcèlement administratif et les intimidations à la population,
- Cesser de mettre les bâtons dans ses propres **roues** en faisant fis aux services en charge de la gestion des droits fonciers (services fonciers communaux) qui délivrent déjà des documents officiels (certificats fonciers).

2. A la population burundaise de :

- Rester vigilante et ne pas céder à la panique afin de garder les titres actuels qui sont des preuves tangibles pour le plein exercice du droit de propriété,
- Résister pacifiquement et refuser de se soumettre à des frais indus qui aggravent la pauvreté des ménages notamment par l'initiation des documents parallèles pour un même droit,
- Vaincre la peur et briser le silence en vue de dénoncer toute tentative de harcèlement et d'intimidation visant à rançonner la population et/ou s'accaparer des biens fonciers des citoyens,

Vive la dignité humaine ! Vive l'Etat de droit au Burundi !

❖ LES ORGANISATIONS SIGNATAIRES :

1. Action des Chrétiens pour l'Abolition de la Torture au Burundi (ACAT Burundi)
2. Association des Journalistes Burundais en Exil (AJBE)
3. Association burundaise pour la protection des droits de l'homme et des personnes détenues (APRODH)
4. Centre pour le Renforcement de l'Éducation et du Développement de la Jeunesse (CREDEJ)
5. Coalition Burundaise des Défenseurs des Droits de l'Homme (CBDDH)
6. Coalition pour la Défense des droits Humains Vivant dans les Camps des Réfugiés (CDH/VICAR)
7. Coalition Burundaise pour la Cour Pénale Internationale (CB-CPI)
8. Coalition de la Société Civile pour le Monitoring Électoral (COSOME)
9. Collectif des Avocats pour la défense des Victimes de crimes de droit International commis au Burundi (CAVIB)
10. Ensemble pour le Soutien des Défenseurs des Droits Humains en danger (ESDDH)
11. Forum pour la Conscience et de Développement (FOCODE)
12. Forum pour le Renforcement de la société civile au Burundi (FORSC)
13. Light for all
14. Ligue ITEKA
15. Mouvement INAMAHORO
16. Mouvement des femmes et filles pour la Paix et la Sécurité au Burundi (MFFPS)
17. Réseau des Citoyens Probes (RCP)
18. SOS Torture-Burundi
19. Tournons la Page-Burundi (TLP-Burundi)
20. Union Burundaise des Journalistes (UBJ)