



« En tant que moyen universel de création de richesse et de bien-être social, l'usage et exploitation de la terre est un droit de tout le peuple mozambicain.

Le défi que le pays affronte pour le développement, ainsi que l'expérience dans l'application de la loi 6/79 du 3 juillet, Loi des terres, indiquent la nécessité de sa révision, de façon à la mettre en accord avec la nouvelle conjoncture politique, économique et sociale et à garantir l'accès et la sécurité de la possession de terre, tant pour les paysans mozambicains que pour les investisseurs nationaux et étrangers.

On prétend, ainsi, stimuler l'usage et l'exploitation de la terre, de façon à ce que cette ressource, la plus importante de toutes celles dont le pays dispose, soit valorisée et contribue au développement de l'économie nationale.

Dans ces termes et dans le cadre de la prescription du n° 1 de l'article 135 de la Constitution, l'Assemblée de la République détermine :

Chapitre 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 – Définitions

Pour la mise en œuvre de la présente Loi, on entend par :

1. *Communauté locale* : groupe de familles et d'individus, vivant dans une circonscription territoriale du niveau de la localité ou inférieur, qui vise à la sauvegarde des intérêts communs par la protection des zones d'habitat, des zones agricoles, cultivées ou en jachère, forêts, sites d'importance culturelle, pâturages, sources d'eau et zones d'épanchement.
2. *Droit d'usage et d'exploitation de la terre* : droit que les personnes particulières ou collectives et les communautés locales acquièrent sur la terre, dans les exigences et les limites de la présente Loi.
3. *Domaine public* : zones destinées à la satisfaction de l'intérêt public.
4. *Exploitation forestière* : activité d'exploitation de la terre visant à répondre aux nécessités du groupe familial, utilisant de façon prédominante la capacité de travail des mêmes.

5. *Licence spéciale* : document qui autorise la réalisation de n'importe quelles activités économiques dans les zones de protection totale ou partielle.
6. *Carte d'utilisation de la terre* : carte qui montre toute l'occupation de la terre, incluant la localisation de l'activité humaine et les ressources naturelles existantes dans une zone déterminée.
7. *Occupation* : forme d'acquisition du droit d'usage et d'exploitation de la terre par des particuliers, ressortissants nationaux, qui, de bonne foi, utilisent la terre depuis au moins dix ans, ou par les communautés locales.
8. *Personne collective nationale* : toute société ou institution constituée et enregistrée dans les termes de la législation mozambicaine, ayant son siège dans la République du Mozambique, dont le capital social appartient, au moins à concurrence de 50 %, à des citoyens nationaux, sociétés ou institutions mozambicaines, privées ou publiques.
9. *Personne collective étrangère* : toute société ou institution constituée dans les termes de la législation mozambicaine ou étrangère, dont le capital social est détenu à plus de 50% par des citoyens, sociétés ou institutions étrangères.
10. *Personne particulière nationale* : tout citoyen de nationalité mozambicaine.
11. *Personne particulière étrangère* : tout particulier dont la nationalité n'est pas mozambicaine.
12. *Plan d'exploitation* : document présenté par le requérant d'une demande d'usage et de mise à profit de la terre, décrivant l'ensemble des activités, travaux et constructions qu'il s'engage à réaliser, selon un calendrier déterminé.
13. *Plan d'utilisation de la terre* : document approuvé par le Conseil des Ministres, qui vise à fournir, de façon complète, les orientations pour le développement général et sectoriel d'une zone géographique déterminée.
14. *Plan d'urbanisation* : document qui établit l'organisation des périmètres urbains, leurs conception et forme, paramètres d'occupation, dévolution des constructions, valeurs patrimoniales à protéger, lieux destinés à l'installation d'équipement, espaces libres et le tracé schématique du réseau viaire et des infrastructures principales.
15. *Propriété de la terre* : droit exclusif de l'État, consacré dans la Constitution de la République du Mozambique, intégrant, au-delà de tous les droits du propriétaire, la faculté de déterminer les conditions de son usage et de son exploitation par des particuliers ou des collectivités.
16. *Requérant* : particulier ou collectivité qui sollicite, par écrit, l'autorisation d'usage et d'exploitation de la terre sur la base de la présente Loi.
17. *Titulaire* : particulier ou collectivité qui a le droit d'usage et d'exploitation de la terre, sur la base d'une autorisation ou par le moyen de l'occupation.
18. *Titre* : document émis par les Services Publics du Cadastre, généraux ou urbains, prouvant le droit d'usage et d'exploitation de la terre.
19. *Zone de protection de la nature* : bien du domaine public, destiné à la conservation ou à la préservation de certaines espèces animales et végétales, de la biodiversité, de monuments historiques, paysagistiques et naturels, sur un mode de gestion impliquant préférentiellement la participation des communautés locales, déterminé par une législation spécifique.

Article 2 — Objet

La présente Loi établit les termes selon lesquels se fait la constitution, l'exercice, la transmission et l'extinction du droit d'usage et d'exploitation de la terre.

Chapitre 2

PROPRIÉTÉ DE LA TERRE ET DOMAINE PUBLIC

Article 3 – Principe général

La terre est la propriété de l'État et ne peut être vendue ou, d'une quelconque autre forme, aliénée, hypothéquée ou saisie.

Article 4 — Fonds étatique de terres

Dans la République du Mozambique, toute la terre constitue le Fonds Étatique de Terres.

Article 5 – Cadastre National des Terres

1. Le Cadastre National des Terres comprend la totalité des données nécessaires, particulièrement, pour :

- a/ connaître la situation économique-juridique des terres ;
- b/ connaître les types d'occupation, d'usage et d'exploitation, tout autant que l'évaluation de la fertilité des sols, aires forestières, réserves hydriques de faune et de flore, zones d'exploitation minière et de mise à profit touristique ;
- c/ organiser efficacement l'utilisation de la terre, sa protection et sa conservation ;
- d/ déterminer les régions propres aux productions spécialisées.

2. Le Cadastre National des Terres procède à la qualification économique des données définies dans l'alinéa antérieur du présent article, de façon à permettre de fonder la planification et la distribution des ressources du pays.

Article — 6 Domaine public

Sont du Domaine public les zones de protection totale et partielle.

Article 7 — Zones de protection totale

Sont considérées zones de protection totale les zones destinées aux activités de conservation ou de préservation de la nature et de défense et de sécurité de l'État.

Article 8 — Zones de protection partielle

Sont considérées zones de protection partielle :

- a/ le lit des eaux intérieures, de la mer territoriale et de la zone économique exclusive ;
- b/ la plateforme continentale ;
- c/ la bande du rivage maritime et du contour des îles, baies et estuaires, mesurée depuis la ligne des plus grandes marées hautes jusqu'à 100 mètres vers l'intérieur du territoire ;
- d/ la bande de terrain limitrophe jusqu'à 100 mètres des sources d'eau ;
- e/ la bande de terrain limitrophe autour des barrages et des retenues d'eau jusqu'à 250 mètres ;
- f/ les terrains occupés par les voies ferrées d'intérêt public et par les gares respectives, avec une bande limitrophe de 50 mètres de chaque côté de l'axe de la voie ;
- g/ les terrains occupés par les autoroutes et routes à quatre voies, les installations et conduites aériennes, superficielles, souterraines et sous-marines d'électricité, de télécommunications, pétrole, gaz et eau, avec une bande limitrophe de 50 mètres de chaque côté, ainsi que les terrains occupés par les routes, avec une bande limitrophe de

30 mètres pour les routes primaires et de 15 mètres pour les routes secondaires et tertiaires ;

h/ la bande de deux kilomètres le long de la frontière terrestre ;

i/ les terrains occupés par les aéroports et aérodromes, avec une bande limitrophe de 100 mètres ;

j/ la bande de terrain de 100 mètres limitrophe des installations militaires et autres installations de défense et de sécurité de l'État.

Article 9 — Licences spéciales pour l'exercice des activités dans les zones de protection totale et partielle

Dans les zones de protection totale et partielle on ne peut pas acquérir des droits d'usage et d'exploitation de la terre, cependant, peuvent être émises des licences pour l'exercice d'activités déterminées.

Chapitre 3

DROIT D'USAGE ET D'EXPLOITATIONS DE LA TERRE

Article 10 — Sujets nationaux

1. Peuvent être assujetties au droit d'usage et d'exploitation de la terre les personnes nationales, collectives ou particulières, hommes et femmes, ainsi que les communautés locales.

2. Les personnes nationales, collectives ou particulières, peuvent obtenir le droit d'usage et d'exploitation de la terre, individuellement ou ensemble avec d'autres personnes particulières ou collectives, sous la forme de co-titularité.

3. Le droit d'usage et d'exploitation de la terre des communautés locales obéit aux principes de la co-titularité, pour tous les effets de cette Loi.

Article 11 — Sujets étrangers

Les personnes particulières et collectives étrangères peuvent être assujetties au droit d'usage et d'exploitation de la terre, du moment qu'elles ont un projet d'investissement dûment approuvé et qu'elles observent les conditions suivantes :

a/ si ce sont des particuliers, du moment qu'ils résident depuis au moins cinq ans dans la République du Mozambique ;

b/ si ce sont des personnes collectives, du moment qu'elles sont constituées ou enregistrées dans la République du Mozambique.

Article 12 — Acquisition

Le droit d'usage et d'exploitation de la terre est acquis par :

a/ occupation par des particuliers et par les communautés locales, selon les normes et les pratiques coutumières en ce qu'elles ne s'opposent pas à la Constitution ;

b/ occupation par des particuliers nationaux qui, de bonne foi, exploitaient la terre depuis au moins dix ans ;

c/ autorisation de demande présentée par des particuliers ou des personnes collectives dans la forme établie par la présente Loi.

Article 13 — Titrement (/Titrage)

1. Le titre sera émis par les Services Publics du Cadastre, généraux ou urbains.

2. L'absence de titre ne porte pas préjudice au droit d'usage et d'exploitation de la terre acquis par occupation dans les termes des alinéas a/ et b/ de l'article antérieur.
3. Le processus de titrement (/titrage) du droit d'usage et d'exploitation de la terre inclut le rapport des autorités administratives locales, précédé de la consultation des communautés respectives, aux fins de confirmation de ce que la zone est libre et n'a pas d'occupants.
4. Les titres émis pour les communautés locales sont nominatifs, conformément à la dénomination que celles-ci ont adoptée.
5. Les particuliers, hommes et femmes, membres d'une communauté locale peuvent solliciter des titres individualisés, après le démembrement du terrain respectif des zones de la communauté.

Article 14 — Enregistrement

La constitution, la modification, la transmission et l'extinction du droit d'usage et d'exploitation de la terre sont sujets à enregistrement.

L'absence d'enregistrement ne porte pas préjudice au droit d'usage et d'exploitation de la terre acquise par occupation, dans les termes des alinéas a/ et b/ de l'article 12, dès lors que dûment confirmés dans les termes de la présente Loi.

Article 15 — Preuve

La confirmation du droit d'usage et d'exploitation de la terre peut être faite au moyen :

a/ de la présentation du titre respectif ;

b/ de la preuve testimoniale présentée par les membres, hommes et femmes, des communautés locales ;

c/ de l'expertise et autres moyens permis légalement.

Article 16 — Transmission

1. Le droit d'usage et d'exploitation de la terre peut être transmis par héritage, sans distinction de sexe.

2. Les titulaires du droit d'usage et d'exploitation de la terre peuvent transmettre, entre vifs, les infrastructures, constructions et améliorations qui s'y trouvent, au moyen d'une écriture publique précédée de l'autorisation de l'entité étatique compétente.

3. Dans les cas référés au numéro antérieur, la transmission est annotée dans le titre respectif.

4. Dans le cas d'immeubles urbains, avec la transmission de l'immeuble, on transmet le droit d'usage et d'exploitation du terrain correspondant.

5. Le titulaire du droit d'usage et d'exploitation de la terre peut constituer une hypothèque sur les biens immeubles et les améliorations que, dûment autorisé, il a effectuées dans le terrain ou sur lesquels il a légalement acquis le droit de propriété.

Article 17 — Délai

1. Le droit d'usage et d'exploitation de la terre aux fins d'activités économique est sujet à un délai maximum de 50 ans, renouvelable pour une période identique, à la demande de l'intéressé. Après la période de renouvellement, une nouvelle demande doit être présentée.

2. N'est pas sujet à délai le droit d'usage et d'exploitation de la terre :

a/ acquise par occupation par les communautés locales ;

b/ destiné à l'habitation propre ;

c/ destiné à l'exploitation familiale exercée par des particuliers nationaux.

Article 18 — Extinction du droit d'usage et d'exploitation de la terre

1. Le droit d'usage et d'exploitation de la terre s'éteint :

a/ par la non exécution du plan d'exploitation ou du projet d'investissement, sans motif justifié, dans le calendrier établi dans l'agrément de la demande, quand bien même les obligations fiscales ont été remplies.

b/ par révocation du droit d'usage et d'exploitation de la terre pour des motifs d'intérêt public, précédée du paiement d'une juste indemnisation et/ou compensation ;

c/ au terme du délai ou de son renouvellement ;

d/ par le renoncement du titulaire.

2. En cas d'extinction du droit d'usage et d'exploitation de la terre, les améliorations inamovibles retournent en faveur de l'État.

Chapitre 4

EXERCICE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Article 19 — Plan d'exploitation

Le requérant d'une demande de droit d'usage et d'exploitation de la terre doit présenter un plan d'exploitation.

Article 20 — Octroi de licences et droit d'usage et d'exploitation de la terre

L'approbation de la demande du droit d'usage et d'exploitation de la terre ne dispense pas de l'obtention de licences et autres autorisations exigées par :

a/ la législation applicable à l'exercice des activités économiques envisagées, notamment les activités agro-pastorales ou agro-industrielles, industrielles, touristiques, commerciales, de pêche et minières et à la protection du milieu environnant ;

b/ les directives des plans d'usage de la terre.

Article 21 — Délai des licences

Le délai des licences sera fixé en accord avec la législation applicable, indépendamment du délai autorisé pour l'exercice du droit d'usage et d'exploitation de la terre.

Chapitre 5

COMPÉTENCES

Article 22 — Aires non couvertes par des plans d'urbanisation

Dans les aires non couvertes par des plans d'urbanisation, il appartient :

1. Aux Gouverneurs Provinciaux :

a/ d'autoriser les demandes d'usage et d'exploitation de la terre de zones jusqu'à la limite maximum de 1000 hectares ;

b/ d'autoriser les licences spéciales dans les zones de protection partielle ;

c/ de donner un avis sur les demandes d'usage et d'exploitation de la terre relatives aux zones qui correspondent à la compétence du Ministre de l'Agriculture et des Pêches.

2. Au Ministre de l'Agriculture et des Pêches :

a/ d'autoriser les demandes d'usage et d'exploitation de la terre de zones comprises entre 1000 et 10 000 hectares ;

b/ d'autoriser les licences spéciales dans les zones de protection totale ;
c/ de donner un avis sur les demandes d'usage et d'exploitation de la terre relatives aux zones qui dépassent sa compétence.

3. Au Conseil des Ministres :

a/ d'autoriser les demandes d'usage et d'exploitation de la terre qui dépassent la compétence du Ministre de l'Agriculture et des Pêches, dès lors qu'elles sont insérées dans un plan d'utilisation de la terre ou dont l'encadrement soit possible par une carte de l'usage de la terre.

b/ de créer, modifier ou éteindre des zones de protection totale et partielle ;

c/ de délibérer sur l'utilisation du lit des eaux territoriales et de la plateforme continentale.

Article 23 — Conseils Municipaux et de Localité et Administrateurs de district

Il revient aux Présidents des Conseils Municipaux et de Localité et aux Administrateurs de District, dans les lieux où il n'existe pas d'organes municipaux, d'autoriser les demandes d'usage et d'exploitation de la terre dans les aires couvertes par des plans d'urbanisation et dès lors qu'ils ont des services publics de cadastre.

Article 24 — Communautés locales

1. Dans les zones rurales, les communautés locales participent :

a/ à la gestion des ressources naturelles ;

b/ à la résolution des conflits ;

c/ au processus de titrement, conformément à ce qui est établi au n°3 de l'article 13 de la présente Loi ;

d/ à l'identification et à la définition des limites des terrains qu'elles occupent.

2. Dans l'exercice des compétences référées aux alinéas a/ et b/ du n°1 du présent article, les communautés locales utilisent, entre autres, les normes et les pratiques coutumières.

Chapitre 6

PROCESSUS D'AUTORISATION DE DEMANDES D'USAGE ET D'EXPLOITATION DE LA TERRE

Article 25 — Autorisation provisoire

1. Après la présentation de la demande d'usage et d'exploitation de la terre, une autorisation provisoire est émise.

2. L'autorisation provisoire a la durée maximale de cinq ans pour les ressortissants nationaux et de deux ans pour les étrangers.

Article 26 — Autorisation définitive

Dès que le plan d'exploitation pour la période d'autorisation provisoire a été accompli, l'autorisation définitive d'usage et d'exploitation de la terre est donnée et le titre correspondant est émis.

Article 27 — Révocation de l'autorisation provisoire

Dans le terme de l'autorisation provisoire, et sur le constat du non accomplissement du plan d'exploitation sans motifs justifiés, celle-ci peut être révoquée, sans droit à l'indemnisation pour les immeubles inamovibles réalisés entretemps.

Chapitre 7

PAIEMENTS

Article 28 — Impôts

1. Les titulaires du droit d'usage et d'exploitation de la terre sont sujets au paiement d'impôts, dont la valeur est déterminée en tenant compte de la localisation des terrains, à leur dimension et à la finalité de leur usage et exploitation, à savoir :

a/ impôt d'autorisation ;

b/ impôt annuel, lequel pourra être progressif ou régressif, en accord avec les investissements réalisés.

2. Des impôts préférentiels sont fixés pour les citoyens nationaux.

Article 29 — Utilisation gratuite de la terre

L'usage et exploitation de la terre est gratuit quand il est destiné :

a/ à l'État et à ses institutions ;

b/ aux associations d'utilité publique reconnues par le Conseil des Ministres ;

c/ aux exploitations familiales, aux communautés locales, et aux particuliers qui en font partie ;

d/ aux coopératives et associations agro-pastorales nationales de petite échelle.

Chapitre 8

DISPOSITIONS FINALES ET TRANSITOIRES

Article 30 — Représentation

Les mécanismes de représentation et d'action des communautés locales, en ce qui concerne les droits d'usage et d'exploitation de la terre sont fixés par la loi.

Article 31 — Plans d'utilisation de la terre

Les principes pour l'élaboration et l'agrément de plans d'utilisation de la terre sont définis par la loi.

Article 32 — Application de la Loi

1. Les droits d'usage et d'exploitation de la terre, qu'ils soient acquis par occupation ou par agrément d'une demande, se règlent en référence à la présente Loi, les droits acquis étant sauvegardés.

2. La résolution des conflits sur la terre est de la compétence de la juridiction mozambicaine.

Article 33 — Réglementation

Il revient au Conseil des Ministres d'approuver la réglementation/application de la présente Loi.

Article 34 — Législation antérieure

Sont révoquées les Lois n° 6/79, du 3 juillet, et n° 1/86 du 16 avril, et la législation trop antérieure contraire à la présente Loi.

Article 35 — Entrée en vigueur

La présente Loi entre en vigueur 90 jours après sa publication.

Approuvée par l'Assemblée de la République, le 31 juillet 1997.

Le Président en exercice de l'Assemblée de la République, Abdul Carimo Mahomed Issá.

Promulguée le 1^{er} octobre 1997.

Destinée à être publiée.

Le Président de la république, Joaquim Alberto Chissano. »

(traduction de Gérard Chouquer, CNRS et FIEF, octobre 2010)