

ITEGEKO N° 10/2009 RYO KUWA LAW N° 10/2009 OF 14/05/2009 ON LOI N° 10/2009 DU 14/05/2009
14/05/2009 RYEREKEYE UBUGWATE MORTGAGES RELATIVE AUX HYPOTHEQUES
KU MUTUNGO UTIMUKANWA

TABLE OF CONTENTS

ISHAKIRO

Article 2: Definitions of terms

UMUTWE WA MBERE: INGINGO
RUSANGE

Article 3: Right to mortgage

Ingingo ya mbere: icyo itegeko rigamije

Article 5: Matrimonial home

Ingingo ya 3: Ububasha bwo gutanga
ingwate ku mutungo utimukanwa

Article 6: Mortgage of the matrimonial
property

Ingingo ya 4 : Kwandikisha ubugwate

Article 7: Securitisation of a mortgage

Ingingo ya 5 : Urugo rw'abashakanye

Article 8: Priority of mortgages

Ingingo ya 6: Ubugwate ku mutungo
w'urugo rw'abashakanye

Article 9: Restitution of a mortgage

Ingingo ya 7: Ishinganisha ry'ingwate ku
mutungo utimukanwa

Article 10: Variation of interest rate

Ingingo ya 8: Ubusumbane bw'ubugwate
ku mutungo utimukanwa

**CHAPTER II: PAYING OFF A
MORTGAGE**

Ingingo ya 9: Gusubizwa ingwate

Article 11: Right of a mortgagor

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE PREMIER:
DISPOSITIONS GENERALES

Article premier: Objet de la présente loi

Article 2: Définitions des termes

Article 3: Pouvoir d'hypothéquer

Article 4: Enregistrement d'une
hypothèque

Article 5: Foyer conjugal

Article 6: Hypothèque sur les biens du
foyer conjugal

Article 7: Sécurisation d'une hypothèque

Article 8: Priorité des hypothèques

Ingingo ya 10: Ihinduka ry'ijanisha ry'inyungu

Article 9: Restitution de l'hypothèque

Article 12: Transfer of mortgages

Article 10: Modification du taux d'intérêt

Ingingo ya 11: Uburenganzira bw'uwatanze ingwate

CHAPTER III : OBLIGATIONS, CONDITIONS AND POWERS UNDER MORTGAGES

Article 11: Droit du débiteur hypothécaire

Ingingo ya 12: Ihererekanya ry'ubugwate

Article 12: Cession d'hypothèque

UMUTWE WA III : INSHINGANO, IBISABWA N'UBUBASHA BIKUBIYE MU BUGWATE KU MUTUNGO UTIMUKANWA

Article 15: Notice before any decision on a mortgaged property

CHAPITRE III: OBLIGATIONS, CONDITIONS ET POUVOIRS INCLUS DANS LES HYPOTHEQUES

Ingingo ya 13: Inshingano z'uwatanze ingwate

Article 16: Appointment of a receiver

Ingingo ya 14: Uburyo uwahawe ingwate yitabaza iyo atishyuwe

Article 14 : Moyens du créancier hypothécaire en cas de défaut de paiement

Article 17: Remuneration of a receiver

Ingingo ya 15: Imenyeshya mbere yo gufata icyemezo ku mutungo wagwatirijwe

Article 15: Notification avant toute décision sur un bien hypothéqué

Article 19 : Selling the mortgage

Article 16: Désignation de l'administrateur d'hypothèque

Ingingo ya 18: Ububasha bw'ucunga **Article 20:** Right of mortgage purchaser

ingwate

Ingingo ya 20: Uburenganzira bw'umuguzi w'ingwate

Ingingo ya 21: Igurwa ry'ingwate n'uwahawe ingwate

Ingingo ya 22: Ikoreshwa ry'ibyavuye mu ngwate yagurishijwe

Ingingo ya 23: Uburenganzira bw'uwatanze ingwate bwo kwishyura

Ingingo ya 24: Kuregera urukiko

UMUTWE WA IV: INGINGO ZINYURANYE, IZ'INZIBACYUHO N'IZISOZA

Ingingo ya 25: Iyandikisha n'icungwa ry'igitabo

Ingingo ya 26: Ingingo z'inzibacyuho

Ingingo ya 27: Itegurwa n'isuzumwa ry'iri tegeko

Article 21: Mortgage acquisition by a mortgagee

Article 22: Use of proceeds from the sale of a mortgage

Article 23: Rights of mortgagor to pay

Article 24: Referral to a court

CHAPTER V: MISCELLANEOUS, TRANSITIONAL AND FINAL PROVISIONS

Article 25: Registration and register keeping

Article 27: Drafting and consideration of this Law

Article 29: Commencement

Article 17: Rémunération de l'administrateur d'hypothèque

Article 18: Pouvoir de l'administrateur d'hypothèque

Article 19: Mise en vente de l'hypothèque

Article 20: Droit de l'acquéreur de l'hypothèque

Article 21: Acquisition de l'hypothèque par le créancier hypothécaire

Article 22: Utilisation du produit de vente de l'hypothèque

Article 23: Droits du débiteur hypothécaire de payer

Article 24: Saisine du tribunal

CHAPITRE V: DISPOSITIONS DIVERSES, TRANSITOIRES ET FINALES

Article 26: Dispositions transitoires

Ingingo ya 28: Ivanwaho ry'ingingo zinyuranyije n'iri tegeko

Ingingo ya 29: Igihe itegeko ritangirira gukurikizwa

Article 27: Elaboration et examen de la présente loi

Article 28: Disposition abrogatoire

Article 29: Entrée en vigueur

**ITEGEKO N° 10/2009 RYO KUWA LAW N° 10/2009 OF 14/05/2009 ON LOI N° 10/2009 DU 14/05/2009
14/05/2009 RYEREKEYE UBUGWATE MORTGAGES RELATIVE AUX HYPOTHEQUES
KU MUTUNGO UTIMUKANWA**

Twebwe, KAGAME Paul,
Perezida wa Repubulika;

Nous, KAGAME Paul,
Président de la République;

We, KAGAME Paul,
President of the Republic;

**INTEKO ISHINGA AMATEGEKO
YEMEJE, NONE NATWE DUHAMIJE,
DUTANGAJE ITEGEKO RITEYE
RITYA KANDI DUTEGETSE KO
RYANDIKWA MU IGAZETI YA
LETA YA REPUBULIKA Y’U
RWANDA**

**THE PARLIAMENT HAS ADOPTED
AND WE SANCTION,
PROMULGATE THE FOLLOWING
LAW AND ORDER IT BE
PUBLISHED IN THE OFFICIAL
GAZETTE OF THE REPUBLIC OF
RWANDA**

**LE PARLEMENT A ADOPTE ET
NOUS SANCTIONNONS,
PROMULGUONS LA LOI DONT LA
TENEUR SUIT ET ORDONNONS
QU’ELLE SOIT PUBLIEE AU
JOURNAL OFFICIEL DE LA
REPUBLIQUE DU RWANDA**

INTEKO ISHINGA AMATEGEKO:

LE PARLEMENT:

Umutwe w’Abadepite, mu nama yawo yo
ku wa 24/04/2009;

La Chambre des Députés, en sa séance du
24/04/2009;

Ishingiye ku Itegeko Nshinga rya
Repubulika y’u Rwanda ryo ku wa 04
Kamena 2003, nk’uko ryavuguruwe kugeza
ubu, cyane cyane mu ngingo zaryo : iya 29,
iya 30, iya 62, iya 66, iya 67, iya 90, iya
92, iya 93, iya 94, iya 108 n’iya 201;

THE PARLIAMENT:
The Chamber of Deputies, in its session of
24/04/2009;

Pursuant to the Constitution of the
Republic of Rwanda of 04 June 2003 as
amended to date, especially in Articles 29,
30, 62, 66, 67, 90, 92, 93, 94,108 and 201;

Vu la Constitution de la République du
Rwanda du 04 juin 2003, telle que révisée à
ce jour, spécialement en ses articles 29, 30,
62, 66, 67, 90, 92, 93, 94,108 et 201 ;

Ishingiye ku Itegeko Ngenga n° 53/2008

Vu la Loi Organique n° 53/2008 du

ryo ku wa 02/09/2008 rishyiraho urwego rushinzwe iterambere mu Rwanda (RDB) rikanagena inshingano, imiterere n'imikorere byarwo nk'uko ryahinduwe kandi ryujijwe kugeza ubu ;

Ishingiye ku Itegeko Ngenga n° 08/2005 ryo ku wa 14/07/2005 rigena imikoreshereze n'imicungire by'ubutaka mu Rwanda;

Isubiye ku Itegeko ryo ku wa 15/05/1922 ryerekeranye n'ingwate ku mutungo utimukanwa ;

YEMEJE:

**UMUTWE WA MBERE: INGINGO
RUSANGE**

Ingingo ya mbere: Icyo itegeko rigamije

Iri tegeko ryerekeye ubugwate ku mutungo utimukanwa.

Ingingo ya 2: Ibisobanuro by'amagambo

Muri iri tegeko:

Pursuant to Organic Law n° 53/2008 of 02/09/2008 establishing Rwanda Development Board (RDB) and determining its responsibilities, organisation and functioning as modified and complemented to date ;

Pursuant to Organic Law n° 08/2005 of 14/07/2005 determining the use and management of land in Rwanda;

Reviewing the Decree of 15/05/1922 on mortgages;

ADOPTS:

**CHAPTER ONE: GENERAL
PROVISIONS**

This Law relates to mortgages.

Article 2: Definitions

02/09/2008 portant création de l'Office pour la Promotion du Développement au Rwanda (RDB) et déterminant sa mission, son organisation et son fonctionnement, telle que modifiée et complétée à ce jour ;

Vu la Loi Organique n° 08/2005 du 14/07/2005 portant régime foncier au Rwanda;

Revu le Décret du 15/05/1922 relatif au régime hypothécaire;

ADOpte:

**CHAPITRE PREMIER:
DISPOSITIONS GENERALES**

Article premier: Objet de la présente loi

La présente loi porte régime hypothécaire.

Article 2: Définitions

Aux fins de la présente loi:

For the purposes of this Law:

1° **“uburenganzira ku butaka”**: bukubiyemo uburenganzira bwose ku mutungo utimukanwa, harimo n’uburenganzira bwo kuba nyirabwo, uburenganzira bwo kubukodesha no kuba uwabukodesheje ashobora kubukodesha undi;

2° **“urugo rw’abashakanye”**: urugo rw’abashakanye rugizwe n’inzu babamo, isambu bahinga cyangwa bororeramo ;

3° **“uwahawe ingwate”**: uberewemo umwenda wahawe ingwate ku mutungo utimukanwa ;

4° **“uwatanze ingwate”**: urimo umwenda watanze ingwate ku mutungo utimukanwa ;

5° **“igitabo”**: igitabo cyandikwamo ibyerekeye ubugwate gicungwa n’ibiro by’Umwanditsi Mukuru.

Ingingo ya 3: Ububasha bwo gutanga ingwate ku mutungo utimukanwa

1° **“right to land”** : comprises any right to immovable property, including land ownership, leasehold and sublease;

2° **“matrimonial home”**: a home comprising of the house in which a husband and a wife reside together, the land on which they cultivate crops and rear livestock ;

3° **“mortgagee”** : a creditor who received a mortgage;

4° **“mortgagor”**: a debtor who mortgaged an immovable property ;

5° **“register”** : a book kept by the office of the Registrar General where mortgages are registered.

Article 3: Right to mortgage

1° **“droit au terrain”** : comprend tout droit immobilier, y compris le droit de propriété sur un terrain, de bail et de sous-location ;

2° **“foyer conjugal”**: foyer comprenant la maison dans laquelle le mari et la femme résident ensemble, les terres d’exploitation agricole et d’élevage;

3° **“créancier hypothécaire”**: créancier qui a reçu une hypothèque;

4° **“débiteur hypothécaire”**: personne qui a hypothéqué un bien immobilier;

5° **“registre”** : livre tenu par le bureau du Registraire Général, où sont enregistrées les hypothèques.

Article 3: Pouvoir d’hypothéquer

Ufite umutungo utimukanwa, afite ububasha bwo kuwutangaho ingwate cyangwa igice cyawo kugira ngo ashingane umwenda afite cyangwa ateganya gufata.

Any owner of an immovable property has the right to mortgage all or part of his property to secure an existing or a future debt.

Un propriétaire d'un bien immobilier a le pouvoir d'hypothéquer ce bien ou une partie de ce bien en garantie d'une dette déjà existante ou future.

Ububasha buvugwa mu gika cya mbere cy'iyi ngingo, burimo n'ububasha bwo kuba habaho amasezerano ya kabiri ku ngwate cyangwa ku zindi ngwate zizatangwa.

The right referred to in paragraph one of this Article shall also include the power to enter second or other subsequent mortgages.

Le pouvoir repris au premier paragraphe inclut le pouvoir de contracter une seconde convention d'hypothèque ou d'autres hypothèques ultérieures.

Ingingo ya 4 : Kwandikisha ubugwate

Byitwa ko ubugwate bufite agaciro iyo bwanditswe mu gitabo cyandikwamo ingwate ku mutungo utimukanwa mu biro by'Umwanditsi Mukuru.

Article 4: Mortgage registration

A mortgage is considered to be valid when recorded in the mortgage register in the office of the Registrar General.

Article 4: Enregistrement d'une hypothèque

Une hypothèque est dite valable lorsqu'elle est enregistrée dans le registre des hypothèques tenu dans le bureau du Registraire Général.

Umwanditsi Mukuru w'ibikorwa by'ubucuruzi niwe Mwanditsi Mukuru w'ubugwate ku mutungo utimukanwa

The Registrar General of companies'activities shall also be the Registrar General of mortgages.

Le Registraire Général des activités des sociétés commerciales est aussi le Registraire Général des hypothèques.

Ingingo ya 5 : Urugo rw'abashakanye

Ingwate ku mutungo w'urugo rw'abashakanye igira agaciro gusa iyo inyandiko yose cyangwa ubundi buryo bukoreshejwe mu kuyakira biriho umukono

Article 5: Matrimonial home

A mortgage of a matrimonial home shall be valid only if any document or any other instrument used in obtaining such a mortgage is signed by both the mortgagor

Article 5: Foyer conjugal

L'hypothèque d'un foyer conjugal n'est valable que si tout document ou tout autre instrument utilisé pour l'obtention de cette hypothèque est signé par le débiteur

w'uwatanze ingwate n'umukono w'uwo bashakanye babana muri uwo mutungo,

and his/her spouse living in that

hypothécaire et son conjoint vivant dans ce foyer conjugal ou s'il existe une preuve de

cyangwa igihe hariho igihama ko habayeho ubwumvikane hagati yabo kugira ngo iyo ngwate itangwe;

Uwahawe ingwate afite inshingano zo gukora ibishoboka byose kugira ngo amenye neza niba utanga ingwate afite cyangwa adafite uwo bashakanye.

Urugo rw'abashakanye rugizwe n'inzu babamo, isambu bahinga cyangwa bororeramo.

Iyo bigaragaye ko umutungo uvugwa mu gika cya mbere cy'iyi ngingo ariwo wonyine utunze umuryango, ntushobora gutangwaho ingwate irenze mirongo itatu ku ijana (30%) y'agaciro kawo.

Ingingo ya 7: Ishinganisha ry'ingwate ku mutungo utimukanwa

Umutungo utimukanwa umaze gushyirwa mu bugwate uba ubaye umutungo ushinganye.

matrimonial home, or where there is evidence of consensus between them so as to grant the mortgage ;

The mortgagee shall have the responsibility to ensure whether or not the mortgagor has a spouse.

Article 6: Mortgage of the matrimonial property

Matrimonial home shall comprise of the house in which the husband and the wife reside together, the land on which they cultivate crops and rear livestock.

Where it is found that the property referred to in paragraph one of this Article is the only one they derive their livelihood, the mortgage shall not exceed thirty percent (30%) of its value.

Article 7: Securitisation of a mortgage

l'accord conclu entre ces derniers en vue de son octroi ;

Le créancier hypothécaire a la responsabilité de s'assurer que le débiteur hypothécaire a un conjoint ou non.

Article 6: Hypothèque sur les biens du foyer conjugal

Le foyer conjugal comprend la maison dans laquelle le mari et la femme résident ensemble, les terres d'exploitation agricole et d'élevage.

S'il est constaté que le bien du foyer conjugal dont question au premier paragraphe du présent article constitue l'unique source de moyens d'existence du foyer, l'hypothèque ne peut dépasser trente pour cent (30%) de sa valeur.

Article 7: Sécurisation d'une hypothèque

Uwatanze ingwate n'uwahawe ingwate ntibemerewe kugira ubundi burenganzira batanga ku ngwate ivugwa mu gika cya mbere cy'iyi ngingo mu gihe kivugwa mu masezerano y'ubugwate.

Ingingo ya 8: Ubusumbane bw'ubugwate ku mutungo utimukanwa

Ubugwate ku mutungo utimukanwa bushyirwa ku rutonde hakurikijwe uko bwanditswe mu gitabo cyandikwamo ingwate.

Ingingo ya 9: Gusubizwa ingwate

Iyo uwatanze ingwate ku mutungo utimukanwa yatanze izirenga imwe, uwahawe ingwate ashobora kumusubiza ingwate imwe cyangwa nyinshi iyo amaze kwishyura igice cy'umwenda kiri hejuru y'ingwate asubizwa.

Muri icyo gihe amasezerano agomba kuvugururwa bikamenyeshwa Umwanditsi Mukuru.

Ingingo ya 10: Ihinduka ry'ijanisha ry'inyungu

Where immovable property has been mortgaged, it shall therefore become a secured property.

Both the mortgagor and the mortgagee shall not be allowed to exercise any other right on the security referred to in paragraph one of this Article within such period as prescribed in the mortgage contract.

Article 8: Priority of mortgages

Mortgages shall rank according to their order of registration in the mortgage register.

Article 9: Restitution of a mortgage

Where a mortgagor has given more than one security, the mortgagee may return one or several mortgages where he/she has already been paid a portion of the debt that is greater than the mortgage to be restituted.

In such a case, the mortgage contract shall be amended and shall be notified to the

Lorsqu'un bien immeuble est hypothéqué, il devient un bien frappé d'hypothèque.

Le débiteur hypothécaire et le créancier hypothécaire ne sont pas autorisés à exercer un autre droit sur l'hypothèque dont question au premier paragraphe du présent article pendant la période prévue par la convention d'hypothèque.

Article 8: Priorité des hypothèques

Les hypothèques sont classées selon l'ordre d'enregistrement dans le registre des hypothèques.

Article 9: Restitution de l'hypothèque

Lorsqu'un débiteur a hypothéqué plus d'un bien, le créancier hypothécaire peut restituer une ou plusieurs hypothèques au débiteur lorsque celui-ci a déjà remboursé une part de la dette qui est supérieure à l'hypothèque devant être restituée.

Dans tel cas, la convention d'hypothèque est amendée et le Registraire Général en est notifié.

Uwahawe ingwate ntashobora guhindura ijanisha ry'inyungu ku mwenda atabanje kubimenyesha uwatanze ingwate.

Registrar General.

Iryo hinduka rigomba gukurikiza ibikubiye mu masezerano y'ubugwate.

Article 10: Variation of interest rate

A mortgagee shall not alter the rate of a loan interest without giving notice of such variation to the mortgagor.

Un créancier hypothécaire ne peut modifier le taux d'intérêt d'une dette sans en notifier le débiteur hypothécaire.

Une telle modification doit se conformer aux dispositions de la convention d'hypothèque.

UMUTWE WA II: IYISHYURWA RY'INGWATE KU MUTUNGO UTIMUKANWA

Such variation shall comply with the provisions of the mortgage contract.

Ingingo ya 11: Uburenganzira bw'uwatanze ingwate

CHAPTER II: PAYING OFF A MORTGAGE

CHAPITRE II: PURGE DE L'HYPOTHEQUE

Uwatanze ingwate afite uburenganzira bwo gusubizwa ingwate ye igihe cyose amaze kwishyura umwenda we wose hakurikijwe ibyumvikanyweho mu masezerano y'ubugwate.

Article 11: Right of a mortgagor

A mortgagor shall be entitled to restitution of his/her security whenever he/she has fully refunded the loan in accordance with the terms agreed on in the mortgage contract.

Article 11: Droit du débiteur hypothécaire

Le débiteur hypothécaire a droit de reprendre son hypothèque dès qu'il a apuré toute la dette conformément aux termes convenus dans la convention d'hypothèque.

Ingingo ya 12: Ihererekanya ry'ubugwate

Article 12: Transfer of mortgages

Article 12: Cession d'hypothèque

Uwatanze ingwate ashobora gusaba mu nyandiko uwahawe ingwate kwegurira ubugwate umuntu wanditswe muri iyo nyandiko isaba.

Le débiteur peut, par écrit, demander au

Iyo uwahawe ingwate amaze kubyemera iryo hererekanya ry'ubugwate rimenyeshwa Umwanditsi Mukuru kugira ngo inshingano yo kwishyura umwenda n'uburenganzira uwatanze ingwate yari afite ku ngwate byimurirwe ku mazina y'uwavuzwe mu nyadiko isaba.

UMUTWE WA III : INSHINGANO, IBISABWA N'UBUBASHA BIKUBIYE MU BUGWATE KU MUTUNGO UTIMUKANWA

Ingingo ya 13: Inshingano z'uwatanze ingwate

Ingwate yose ku mutungo utimukanwa ijyana n'inshingano uwatanze ingwate agirira uwahawe ingwate kandi zitegeka uwatanze ingwate:

- 1° kwishyura umwenda wose yahawe hakurikijwe ibikubiye mu masezerano y'ubugwate;
- 2° kumenyesha uwahawe ingwate impinduka yose yaba ku miterere y'ingwate;

A mortgagor may, in writing, request a mortgagee to transfer the mortgage to a person named in the written request.

Upon approval by the mortgagee, the mortgage transfer shall be notified to the Registrar General to ensure the responsibility to redeem the mortgage and the right formerly exercised by the mortgagor on the mortgage are transferred to the names of the person mentioned in the request.

CHAPTER III : OBLIGATIONS, CONDITIONS AND POWERS UNDER MORTGAGES

Article 13: Obligations of the mortgagor

Any mortgage shall involve obligations of the mortgagor towards the mortgagee binding the mortgagor:

- 1° to pay off the debt in accordance with the provisions of the mortgage contract ;

créancier hypothécaire de transférer l'hypothèque à la personne nommée dans la demande écrite.

Sur approbation du créancier hypothécaire, la cession d'hypothèque est notifiée au Registraire Général pour que le droit et l'obligation du débiteur sur l'hypothèque soient transférés à la personne nommée dans la demande écrite.

CHAPITRE III: OBLIGATIONS, CONDITIONS ET POUVOIRS INCLUS DANS LES HYPOTHEQUES

Article 13: Obligations du débiteur hypothécaire

Toute hypothèque implique des obligations de la part du débiteur hypothécaire vis-à-vis du créancier hypothécaire et astreint le débiteur hypothécaire à:

- 1° rembourser toute la dette conformément aux termes de la convention d'hypothèque;
- 2° informer le créancier hypothécaire

3° kumenyesha Umwanditsi Mukuru ibyahindutse ku ngwate kugira ngo bikosorwe mu gitabo cy'ubugwate.

2° to notify the mortgagee of any change affecting the nature of the mortgage ;

de tout changement affectant la nature de l'hypothèque ;

3° to notify the Registrar General of any changes to the mortgage for correction in the mortgage register.

3° informer le Registraire Général des changements opérés sur l'hypothèque pour procéder aux corrections dans le registre des hypothèques.

Ingingo ya 14: Uburyo uwahawe ingwate yitabaza iyo atishyuwe

Igihe uwatanze ingwate atabashije kwishyura, uwahawe ingwate ashobora gusaba Umwanditsi Mukuru gukoresha bumwe mu buryo bukurikira:

Article 14: Remedies of the mortgagee in case of default in payment

En cas de défaut de paiement par le débiteur hypothécaire, le créancier hypothécaire peut demander au Registraire Général d'exercer l'un des moyens suivants :

1° gushyiraho umuntu uhabwa gucunga ingwate n'ibiyikomokaho;

Where the mortgagor is in default, the mortgagee may request the Registrar General to use any of the following remedies:

1° désigner un administrateur de l'hypothèque et des revenus y relatifs;

2° gukodesha ingwate abyumvikanyeho n'uwatanze ingwate;

1° appoint a receiver for the mortgage and proceeds ;

2° louer l'hypothèque en accord avec le débiteur hypothécaire ;

3° kwegukana ingwate abyumvikanyeho n'uwatanze ingwate;

2° lease the mortgage in agreement with the mortgagor ;

3° s'approprier l'hypothèque en accord avec le débiteur hypothécaire ;

4° kugurisha ingwate abyumvikanyeho n'uwatanze ingwate.

3° possess the mortgage in agreement with the mortgagor ;

4° mettre en vente l'hypothèque en accord avec le débiteur hypothécaire.

4° sell the mortgage in agreement with the mortgagor.

Mu gihe uwatanze ingwate atubahiriza inshingano ze zo kwishyura nk'uko biteganyijwe mu masezerano y'ubugwate, uwahawe ingwate yandikira uwatanze ingwate amwibutsa inshingano atubahirije akagera kopi Umwanditsi Mukuru.

Imenyeshya risabwa mu gika cya mbere cy'iyi ngingo rigomba kugaragaza ibyo atishyuye n'uko bingana n'uko uwahawe ingwate ashobora gukoresha inzira zemewe n'amategeko kugira ngo haboneke ubwishyu buvuye mu ngwate yagwatirijwe.

Ingingo ya 16: Ishyirwaho ry'ucunga ingwate

Uwahawe ingwate afite uburenganzira bwo gusaba Umwanditsi Mukuru gushyiraho ucunga ingwate n'ibiyikomokaho.

Umwanditsi Mukuru ashiraho ucunga ingwate mu nyandiko akabimenyeshya uwatanze ingwate n'uwahawe ingwate.

Article 15: Notice before any decision on a mortgaged property

Where the mortgagor fails to honour his/her commitments to pay as provided for in the mortgage contract, the mortgagee shall serve a notice to remind the mortgagor of such a default with a copy to the Registrar General.

The notice referred to in paragraph one of this Article shall indicate the amount of outstanding payments and how the mortgagee can exercise legal remedies to secure payment from the mortgaged property.

Article 16: Appointment of a receiver

The mortgagee shall have the right to request the Registrar General to appoint a receiver for the mortgage and proceeds.

Article 15: Notification avant toute décision sur un bien hypothéqué

En cas de manquement du débiteur hypothécaire au respect de ses engagements contenus dans la convention d'hypothèque, le créancier hypothécaire le notifie au débiteur hypothécaire par écrit et réserve copie au Registraire Général.

La notification reprise au premier alinéa du présent article doit indiquer le montant des paiements en souffrance et le moyen dont dispose le créancier hypothécaire pour obtenir le paiement sur l'hypothèque.

Article 16: Désignation de l'administrateur d'hypothèque

Le créancier hypothécaire a le droit de demander au Registraire Général de désigner un administrateur de l'hypothèque et des revenus y relatifs.

Le Registraire Général désigne, par écrit, un administrateur et en informe le débiteur et le créancier hypothécaires.

Ingingo ya 17: Igihembo cy'uwashinzwe gucunga ingwate

Igihembo cy'uwashinzwe gucunga ingwate cyumvikanwaho n'impane zombi zagiranye amasezerano yo gucunga ingwate kandi ntikigomba kurenza atanu ku ijana (5%) y'ibyakiriwe mu gihe kingana n'igiteganyijwe mu nyandiko yamushyizeho.

Uwahawe gucunga ingwate afite ububasha bwo gusaba no gukusanya ibikomoka ku ngwate acunga, atanga ikirego mu rukiko cyangwa akoresheje ubundi buryo, mu izina ry'uwatanze ingwate no gutanga inyemezabwishyu za ngombwa.

Uwahawe gucunga ingwate afite ububasha bwo gukoresha amafaranga yakiriye mu buryo bukurikira :

- 1° kwishyura ibyakoreshejwe byose mu kwita ku ngwate;

The Registrar General shall appoint a receiver in writing and inform both the mortgagor and the mortgagee.

Article 17: Remuneration of a receiver

Remuneration of a receiver shall be agreed on by the two parties who signed the mortgage management contract and shall not exceed 5% of the amount received within the time equivalent to such a period as prescribed in the appointing document.

Article 18: Powers of a receiver

The receiver shall have the power to demand and recover all the income accruing from the mortgage of which he/she is appointed as receiver, either by filing an action with a court or otherwise, on behalf of the mortgagor and to furnish the necessary receipts thereof.

La rémunération de l'administrateur d'hypothèque est convenue entre les deux parties ayant conclu le contrat de gestion de l'hypothèque et ne doit pas dépasser cinq pour cent (5%) des revenus enregistrés pendant une durée égale à la période fixée dans l'acte de désignation.

Article 18 : Pouvoir de l'administrateur d'hypothèque

L'administrateur d'hypothèque a le pouvoir d'exiger et de collecter les revenus provenant de l'hypothèque dont il assure la gestion, soit en intentant une action en justice ou en utilisant tout autre moyen au nom du débiteur hypothécaire et d'en fournir les reçus nécessaires.

L'administrateur d'hypothèque a le pouvoir d'utiliser les sommes reçues de la manière suivante:

- 1° le paiement de toutes les dépenses faites dans l'entretien de la propriété

2° kwishyura umwenda wose watangiwe ingwate, gukuramo igihembo cye no gusubiza uwatanze ingwate amafaranga asagutse.

Ingingo ya 19 : Igurisha ry'ingwate

Ucunga ingwate afite inshingano yo kugurisha ingwate ku giciro gikwiye kiri ku isoko amaze kubimenyeshya impande zombi.

Uwatanze ingwate iyo atanyuzwe n'igiciro aregera inkiko zibifitiye ububasha.

Ingingo ya 20: Uburenganzira bw'umuguzi w'ingwate

Iyo ingwate imaze kugurishwa mu buryo bwemewe n'amategeko, uwayiguze ahabwa uburenganzira busesuye nka nyir'umutungo w'ingwate yagurishijwe. Nta buryozwe ubwo ari bwo bwose bushingiye kuri iyo ngwate ashobora kubazwa.

The receiver shall have the power to use the funds received in the following manner:

1° payment of all expenses incurred in management of the mortgaged property;

2° paying off the whole loan covered by a security, deducting his/her remuneration and restituting to the mortgagor any balance.

Article 19 : Selling the mortgage

The receiver shall be responsible for the selling of the mortgage at an appropriate market price after informing the two parties thereon.

Where the mortgagor is dissatisfied with the price he/she shall refer the matter to competent courts.

hypothéquée;

2° le remboursement de toute la dette couverte par l'hypothèque, déduction de sa rémunération et remise au débiteur hypothécaire de tous les fonds restants.

Article 19 : Mise en vente de l'hypothèque

L'administrateur d'hypothèque a l'obligation de procéder à la mise en vente de l'hypothèque au prix raisonnable du marché après en avoir informé les deux parties.

Lorsque le débiteur hypothécaire n'est pas satisfait du prix, il saisit les tribunaux compétents.

Article 20: Droit de l'acquéreur de l'hypothèque

Après la vente opérée dans les formes prévues par la loi, l'acquéreur de l'hypothèque est investi des mêmes droits que ceux dont jouissait le propriétaire de l'hypothèque vendue. L'acquéreur est ainsi libéré de toute responsabilité liée à

Mu gihe umwenda usigaye ushobora kwishyurwa n'igice cy'ingwate, uwatanze ingwate n'uwahawe ingwate babyumvikanyeho bashobora kugurisha igice cy'ingwate.

Igurisha rigomba gutangazwa ku buryo abantu bose babimenya.

Ingingo ya 21: Igurwa ry'ingwate n'uwahawe ingwate

Iyo uwahawe ingwate yifuza kugura ingwate igiye kugurishwa, ahabwa uburenganzira mbere y'abandi baguzi mu gihe igiciro cye kingana n'icy'abandi.

Ingingo ya 22: Ikoreshwa ry'ibyavuye mu ngwate yagurishijwe

Amafaranga avuye mu ngwate yagurishijwe, akoreshwa hakurikijwe urutonde rw'ibikenewe rukurikira:

- 1° kwishyura inyungu yose, amafaranga y'ubukode, amahoro,

Article 20: Right of mortgage purchaser l'hypothèque.

After legal sale of the mortgage, the mortgage purchaser shall be vested with the same full rights as those vested in the owner of the mortgage sold. The purchaser shall be free of all liability on account of the mortgage.

Where the remaining loan is refundable with part of the mortgage, both the mortgagor and the mortgagee may, upon mutual consent, sell a portion of the mortgage.

The sale must be advertised for the public to be aware.

Article 21: Mortgage acquisition by a mortgagee

Where a mortgagee intends to acquire a mortgage put on sale, he/she shall be preferred over others if his/her offer is equivalent to that of other purchasers.

Lorsque la dette restant due est remboursable sur une partie de l'hypothèque, le débiteur hypothécaire et le créancier hypothécaire peuvent, de commun accord, procéder à la mise en vente d'une partie de l'hypothèque.

La mise en vente doit être largement diffusée pour que le public en prenne connaissance.

Article 21: Acquisition de l'hypothèque par le créancier hypothécaire

Lorsque le créancier hypothécaire désire acquérir l'hypothèque mise en vente, il a le droit de préférence si son offre équivaut à celle des autres acheteurs.

Article 22: Utilisation du produit de vente de l'hypothèque

Le produit de la vente de l'hypothèque est utilisé selon l'ordre de priorité suivant:

- 1° le paiement de tout intérêt, loyers,

ayakoreshejwe cyangwa andi mafaranga ya ngombwa kandi agomba kwishyurwa ku ngwate ;

2° kwishyura amafaranga yakoreshejwe n'andi yose agomba kwishyurwa, harimo ayishyurwa uwahawe gucunga ingwate;

3° kwishyura umwenda wa mbere watangiwe ingwate cyangwa igice cy'uwo mwenda gisigaye, inyungu cyangwa ibindi bintu byatumye haba igurisha;

4° kwishyura ingwate yose y'inyongera ku mutungo utimukanwa hakurikijwe urutonde rw'ubusumbane mu bugwate.

Iyo hari amafaranga asagutse mu igurishwa ry'ingwate, ahabwa nyir'ingwate yagurishijwe.

Ingingo ya 23 : Uburenganzira bw'uwatanze ingwate bwo kwishyura

Igihe cyose, mbere y'uko uwahawe If there is any balance in the sale of

Article 22: Use of proceeds from the sale of a mortgage

The proceeds from the sale of a mortgage shall be used in the following order of priority:

1° payment of any interest, rents, taxes, charges or other amounts due required to be paid on the mortgage;

2° payment of expenses incurred and any other amounts due including the remuneration of the receiver;

3° payment of the first secured loan or the remaining part thereof, interest or any other circumstances that led to the sale of the mortgage ;

4° payment of any additional mortgage in order of their priority,

taxes, charges ou autres sommes dues et devant être payées sur l'hypothèque;

2° le paiement de toutes les dépenses et autres sommes dues y compris la rémunération de l'administrateur d'hypothèque;

3° le remboursement de la première dette couverte par l'hypothèque ou une partie restante de cette dette, les intérêts ou tous autres faits ayant entraîné la mise en vente de l'hypothèque ;

4° le paiement de toute hypothèque supplémentaire selon l'ordre des priorités.

S'il y a un solde qui se dégage lors de la vente, il est remis au propriétaire de l'hypothèque vendue.

Article 23: Droits du débiteur hypothécaire de payer

ingwate n'undi muguzi wese bagirana amasezerano y'ubugure bw'ingwate yatanze, uwatanze ingwate ashobora kwishyura umwenda wose washinganishijwe ingwate cyangwa igice cyawo gisigaye.

Iyo kwishyura bikozwe hakurikijwe igika cya mbere cy'iyi ngingo, uwahawe ingwate agomba kugeza ku watanze ingwate:

1° icyemezo cy'ubwishyu bw'umwenda

2° amasezerano n'inyandiko zose zifitwe n'uwahawe ingwate birebana n'ubugwate.

Uwatanze ingwate n'uwahawe ingwate bagomba gusibisha ingwate mu gitabo cyandikwamo ubugwate ku Mwanditsi Mukuru.

Ingingo ya 24 : Kuregera urukiko

Haramutse habaye itambamira iryo ariryo ryose mu bijyanye n'ikorwa ry'amasezerano y'ubugwate n'igurishwa ry'ingwate, ubifitemo inyungu wese

mortgage, it shall be paid to the owner of the sold mortgage.

Article 23: Rights of mortgagor to pay

At any time, before the mortgagee and any purchaser enter into an agreement to sell the mortgaged property, the mortgagor may pay off the loan secured by the mortgage or the remaining part thereof.

Where payment is made in accordance with provisions of paragraph one of this Article, the mortgagee shall deliver to the mortgagor:

1° a certificate of payment of the loan;

2° contract and all documents held by the mortgagee in connection with the mortgage.

The mortgagor and the mortgagee shall

A tout moment, avant que le créancier hypothécaire et l'acheteur ne concluent un contrat de mise en vente du bien hypothéqué, le débiteur hypothécaire peut apurer la totalité de la dette couverte par l'hypothèque ou une partie de la dette restant due.

Lorsque le paiement est effectué conformément à l'alinéa premier du présent article, le créancier hypothécaire doit remettre au débiteur hypothécaire :

1° une attestation d'apurement de la dette ;

2° toutes les conventions et tous les documents en possession du créancier hypothécaire relatifs à l'hypothèque.

Le débiteur et le créancier hypothécaires procèdent à la radiation d'hypothèque du registre des hypothèques auprès du Registraire Général.

Article 24: Saisine du tribunal

En cas d'opposition en rapport avec la conclusion de la convention d'hypothèque ou la mise en vente de l'hypothèque, toute

yitabaza Inkiko zibifitiye ububasha.

ensure removal of the mortgage from the register with the Registrar General.

personne intéressée saisit les tribunaux compétents.

UMUTWE WA IV: INGINGO ZINYURANYE, IZ'INZIBACYUHO N'IZISOZA

Article 24: Referral to a court

CHAPITRE V: DISPOSITIONS DIVERSES, TRANSITOIRES ET FINALES

Ingingo ya 25: Iyandikisha n'icungwa ry'igitabo

Should there be any opposition to any matters relating to the drafting of the mortgage contract and to the selling of the mortgage, the interested party shall refer the matter to the competent courts.

Article 25: Enregistrement et tenue du registre

Umwanditsi Mukuru agena uburyo ibyerekeye iyandikisha n'icungwa ry'igitabo cyandikwamo ingwate bikorwamo.

CHAPTER V: MISCELLANEOUS, TRANSITIONAL AND FINAL PROVISIONS

Le Registraire Général détermine les modalités d'enregistrement des hypothèques et de la tenue du registre des hypothèques.

Ingingo ya 26: Ingingo z'inzibacyuho

Article 25: Registration and register keeping

Article 26: Dispositions transitoires

Amasezerano yose y'ubugwate yakozwe mbere y'uko iri tegeko ritangira gukurikizwa, akomeza kugira agaciro kayo mu gihe cy'imyaka ibiri (2).

The Registrar General shall determine modalities for registration of mortgage and keeping of mortgage register.

Toutes les conventions d'hypothèque conclues avant l'entrée en vigueur de la présente loi restent valables pour une durée de deux (2) ans.

Ingingo ya 27 : Itegurwa n'isuzumwa ry'iri tegeko

Article 26: Transitional provisions

Article 27: Elaboration et examen de la présente loi

Iri tegeko ryateguwe mu rurimi rw'Icyongereza risuzumwa kandi ritorwa mu rurimi rw'Ikinyarwanda.

All mortgage contracts entered into prior to the commencement of this Law shall remain valid for a period of two (2) years.

La présente loi a été élaborée en Anglais et examinée et adoptée en Kinyarwanda.

Ingingo ya 28: Ivanwaho ry'ingingo

zinyuranyije n'iri tegeko

Itegeko ryo ku wa 15/05/1922 ryerekeranye n'ingwate ku mutungo utimukanwa n'Ingingo zose z'amategeko abanziriza iri kandi zinyuranyije na ryo bivanyweho.

Ingingo ya 29: Igihe itegeko ritangirira gukurikizwa

Iri tegeko ritangira gukurikizwa ku munsu ritangarijweho mu Igazeti ya Leta ya Repubulika y'u Rwanda.

Kigali, kuwa 14/05/2009

Perezida wa Repubulika
KAGAME Paul
(sé)

Minisitiri w'Intebe
MAKUZA Bernard
(sé)

Article 28: Disposition abrogatoire

Le Décrée du 15/05/1922 relative au régime hypothécaire ainsi que toutes les dispositions légales antérieures contraires à la présente loi, sont abrogées.

Article 29: Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le jour de sa publication au Journal Officiel de la République du Rwanda.

Kigali, le 14/05/2009

Le Président de la République
KAGAME Paul
(sé)

Le Premier Ministre
MAKUZA Bernard
(sé)

Article 27: Drafting and consideration of this Law

This Law was drafted in English and considered and adopted in Kinyarwanda.

Article 28: Repealing of inconsistent provisions

The Decree of 15/05/1922 on Mortgages and all prior legal provisions contrary to this Law, are hereby repealed.

Article 29: Commencement

This Law shall come into force on the day of its publication in the Official Gazette of the Republic of Rwanda.

Kigali, on 14/05/2009

The President of the Republic
KAGAME Paul
(sé)

**Bibonywe kandi bishyizweho Ikirango
cya Repubulika:**

Minisitiri w'Ubutabera / Intumwa Nkuru ya
Leta
KARUGARAMA Tharcisse
(sé)

The Prime Minister
MAKUZA Bernard
(sé)

Vu et scellé du Sceau de la République:

Le Ministre de la Justice / Garde des Sceaux

KARUGARAMA Tharcisse
(sé)

**Seen and sealed with the Seal of the
Republic:**

The Minister of Justice / Attorney General

KARUGARAMA Tharcisse
(sé)