

Arrêté n°2020 <sup>0136</sup> /MINEFID/SG/DGI/DC portant fixation des modalités de  
détermination de la valeur cadastrale des immeubles bâtis et non bâtis

LE MINISTRE DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES ET DU DÉVELOPPEMENT

- Vu la Constitution ;
- Vu le décret n° 2019-0004/PRES du 21 janvier 2019, portant nomination du Premier Ministre ;
- Vu le décret n°2019-0042/PRES/PM du 24 janvier 2019, portant composition du Gouvernement ;
- Vu le décret n°2019-0139/PRES/PM/SGG du 18 février 2019, portant attributions des membres du Gouvernement ;
- Vu le décret n°2016-027/PRES/PM/SGG-CM du 20 février 2016, portant Organisation-type des départements ministériels ;
- Vu le décret n° 2016-0381/PRES/PM/MINEFID du 20 mai 2016, portant organisation du Ministère de l'Économie, des Finances et du Développement ;
- Vu la loi n° 058-2017/AN du 20 décembre 2017 portant code général des impôts du Burkina Faso ;
- Vu la loi n° 010-2004/AN du 20 avril 2004 portant protection des données à caractère personnel ;
- Vu la loi n° 055-2004/AN du 21 décembre 2004 portant code général des collectivités territoriales au Burkina Faso, ensemble ses modificatifs ;
- Vu la loi n° 034-2009/AN du 16 juin 2009 portant régime foncier rural ;
- Vu la loi n° 034-2012/AN du 02 juillet 2012 portant réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso ;
- Vu le décret n°73-218/PM/MFC du 18 septembre 1973 portant création d'un fichier cadastral ;
- Vu le décret n°2009-432/PRES/PM/MEF/MATD/MHU/MID du 25 juin portant conditions et modalités d'identification des entités du plan cadastral ;
- Vu le décret n°2009-470/PRES/PM/MEF/MATD/MHU/MID du 06 juillet 2009 portant réglementation de la procédure d'exécution des bornages ;
- Vu le décret n°2011-1061/PRES/PM/MEF/MATDS/MAH/MRA/MHU/MEDD portant définition et modalités d'identification des entités cadastrales des terres rurales ;
- Vu le Décret n° 2014-481/PRES/PM/MATD/MEF/MHU du 03 juin 2014 déterminant les conditions et les modalités d'application de la loi n° 034-2012/AN du 02 juillet 2012 portant réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso ;

*V. A. C. F. n° 00268*



*[Signature]*

*12/03/2020*

Sur proposition du Directeur général des impôts,



# ARRETE

**Article 1** : Le présent arrêté fixe les modalités de détermination de la valeur cadastrale des immeubles bâtis et non bâtis.

## **TITRE I : GENERALITES**

**Article 2** : L'immeuble, dans le cadre du présent arrêté, est constitué de la parcelle et des constructions qui s'y rattachent s'il y a lieu.

**Article 3** : L'évaluation cadastrale est l'opération permettant de fixer la valeur cadastrale des immeubles bâtis et non bâtis. La méthode d'évaluation cadastrale consiste en l'évaluation séparée de la parcelle, des constructions, de la clôture et des aménagements particuliers.

Lorsqu'il s'agit d'immeuble objet de copropriété, la valeur cadastrale revenant à chaque copropriétaire est déterminée sur la base de sa quote-part du lot de copropriété.

## **TITRE II : MODES DE DETERMINATION DE LA VALEUR CADASTRALE DES IMMEUBLES COURANTS**

**Article 4** : La valeur cadastrale d'un immeuble (VCI) est déterminée suivant la méthode cadastrale.

Cette méthode utilise trois (3) étapes :

- a. l'évaluation cadastrale de la parcelle ;
- b. l'évaluation cadastrale des constructions ;
- c. l'évaluation cadastrale des aménagements particuliers.

**Article 5** : La VCI est la somme des valeurs cadastrales de la parcelle (VCPiIe), des constructions (VCCons) et des aménagements particuliers (VCAP).

$$VCI = VCPiIe + VCCons + VCAP$$

### **Chapitre I : Evaluation cadastrale des parcelles**

**Article 6** : La valeur cadastrale de la parcelle est déterminée en appliquant à la valeur administrative (VA), les coefficients de correction ou de revalorisation (CoefCR).

$$VCPiIe = VA \times \text{CoefCR}$$

Les valeurs administratives et les coefficients sont fixés par arrêté du Ministre en charge des Finances.

**Article 7** : La valeur administrative de la parcelle, est obtenue en appliquant à la superficie de la parcelle la valeur administrative au mètre carré.

Dans chaque commune, la valeur administrative est fixée au mètre carré de la parcelle selon un découpage par zone.

**Article 8** : Pour obtenir la valeur cadastrale de la parcelle, il est appliqué à la valeur administrative de la parcelle, des coefficients de correction ou de revalorisation au nombre de quatre (04) dont la description est faite dans le tableau ci-dessous :

N° Ordre	Description	Symbole
1	Coefficient d'actualisation	C-1
2	Coefficient d'emplacement et voisinage	C-2
3	Coefficient de position du terrain dans l'ilot	C-3
4	Coefficient de viabilisation en eau et/ou électricité	C-4

## **Chapitre II : Evaluation cadastrale des constructions**

**Article 9**: L'évaluation cadastrale des constructions comprend :

- L'évaluation cadastrale du bâtiment ;
- L'évaluation cadastrale de la clôture, le cas échéant.

### **Section 1-Evaluation cadastrale des bâtiments**

**Article 10** : Pour la détermination de la valeur cadastrale des bâtiments, il est établi une classification par catégorie en tenant compte des critères et description fixés ainsi qu'il suit :

<b>Critères</b>	<b>Descriptions</b>
<b>Type de bâtiment</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Villa</li> <li>▪ Construction à niveau</li> <li>▪ Hangar</li> </ul>
<b>Matériaux de construction</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Brique de terre</li> <li>▪ Matériaux définitifs (agglos et béton armé, terre cuite, pierre taillée)</li> <li>▪ Ossature métallique</li> <li>▪ Moellon</li> <li>▪ Ossature bois</li> <li>▪ Matériaux appropriés</li> </ul>
<b>L'aménagement de la façade</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Enduit tyrolien, peinture</li> <li>▪ Enduit simple sur une face</li> <li>▪ Enduit simple sur les deux faces</li> <li>▪ Sans enduit</li> <li>▪ Carrelage, vitre, bois</li> </ul>
<b>Couverture ou toiture</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dalle de béton, tuile</li> <li>▪ Tôle ondulée, paille</li> <li>▪ Tôle bac</li> </ul>
<b>La menuiserie de la façade</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aluminium</li> <li>▪ Bois</li> <li>▪ Métal</li> </ul>



**Article 11** : Les bâtiments sont ainsi classés en douze catégories en fonction des critères et des descriptions conformément au tableau ci-après.

Catégorie	Type de bâtiments	Matériaux de construction	Type de couverture	Aménagement de la façade	Menuiserie de la façade
1	Villa ou construction à niveau	Définitifs	Dalle de béton	Carrelage	Aluminium
2	Villa ou construction à niveau	Définitifs	Dalle de béton	Carrelage	Bois
3	Villa ou construction à niveau	Définitifs	Dalle de béton	Peinture	Aluminium
4	Villa ou construction à niveau	Définitifs	Dalle de béton	Peinture	Bois
5	Villa ou construction à niveau	Définitifs	Dalle de béton	Carrelage ou peinture	Métal
6	Villa ou construction à niveau	Définitifs	Tôle, tuile	Enduit	Bois ou métal
7	Villa ou construction à niveau	Briques de terre ou banco	Tôle, tuile	Enduit	Bois ou métal
8	Villa ou construction à niveau	Briques de terre ou banco	Tôle, tuile	Non enduit	Bois ou métal
9	Hangar industriel	Ossature métallique	Tôle bac	x	Métal
10	Hangar industriel	Ossature métallique	Tôle ondulée	x	Métal
11	Hangar	Ossature bois	Tôle bac	x	Bois
12	Hangar	Ossature bois	Tôle ondulée	x	Bois

**Article 12** : La valeur à neuf (VAN) du bâtiment est obtenue en faisant le produit de la surface hors œuvre brute (SHOB) par la valeur cadastrale au mètre carré (m<sup>2</sup>) de la catégorie du bâtiment déterminée dans les conditions de l'article 11 ci-dessus.

$$\text{VANBat} = \text{Valeur /m}^2 \text{ /catégorie} \times \text{SHOB m}^2$$

La SHOB est obtenue en additionnant les surfaces de chaque plancher de la construction mesurées au nu extérieur des murs.

La valeur cadastrale au mètre carré (m<sup>2</sup>) par catégorie est fixée par arrêté du ministre en charge des finances.

**Article 13** : La valeur cadastrale du bâtiment est déterminée en appliquant à la valeur à neuf (VAN), un coefficient de vétusté et d'entretien (**Coef.VE**) pour tenir compte de l'état d'entretien et de vétusté du bien.

$$\text{VCBat} = \text{VANBat} \times \text{Coef.VE}$$

**Article 14** : Les coefficients de vétusté et d'entretien sont fixés comme suit :

<i>État d'entretien</i>	<i>Coefficients</i>
<i>Très bien</i>	1,0
<i>Bien</i>	0,9
<i>Assez bien</i>	0,8
<i>Passable</i>	0,7
<i>Médiocre</i>	0,6
<i>Très médiocre</i>	0,3

### **Section 2-Evaluation cadastrale de la clôture**

**Article 15** : Pour la détermination de la valeur cadastrale des clôtures, il est établi une classification par catégorie en tenant compte de critères et descriptions fixés ainsi qu'il suit :

<b>Catégorie</b>	<b>Matériaux de construction</b>	<b>Aménagement</b>
<b>1</b>	Matériaux définitifs +fer	Carrelage, enduits
<b>2</b>	Matériaux définitifs	Enduit tyrolien sur une ou deux façade
<b>3</b>	Matériaux définitifs	Enduit simple sur une ou deux façade
<b>4</b>	Matériaux définitifs	Sans enduit
<b>5</b>	Moellon	Avec ou sans enduit
<b>6</b>	Tôle pleine	x
<b>7</b>	Grillage poulailler	x
<b>8</b>	Haie vive	x

**Article 16** : La valeur à neuf de la clôture est formée par le produit de sa longueur par la valeur cadastrale au mètre linéaire correspondant à la catégorie de clôture.

$$\text{VANClot} = \text{Longueur} \times \text{Valeur /ml de la catégorie}$$



Les valeurs cadastrales au mètre linéaire (ml) de clôture selon la catégorie sont fixées par arrêté du ministre en charge des finances.

**Article 17** : La valeur cadastrale de la clôture est obtenue en appliquant à sa valeur à neuf (VAN) un coefficient de vétusté et d'entretien défini à l'article 14 ci-dessus.

$$VCClot = VANClot \times Coef.VE$$

### **Chapitre III : Evaluation cadastrale des aménagements particuliers**

**Article 18** : Constituent des aménagements particuliers : les jardins d'agrément, les terrains de tennis, les piscines, les emplacements de parking aménagés, les cours aménagées et d'une manière générale, toutes les installations connexes.

**Article 19** : La valeur cadastrale d'un aménagement particulier est obtenue en appliquant au coût forfaitaire de réalisation (CFR), un coefficient de vétusté et d'entretien défini à l'article 14 ci-dessus.

$$VCAP = CFR \times Coef.VE$$

Le coût forfaitaire et la liste des aménagements particuliers seront fixés par arrêté du ministre en charge des finances.

### **Chapitre IV : Evaluation cadastrale des immeubles en copropriété**

**Article 20** : Les immeubles en copropriété sont les immeubles bâtis dont la propriété appartenant à plusieurs personnes physiques ou morales est répartie par lot comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes (article 1, loi n° 023-2010/AN du 11 mai 2010 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis au Burkina Faso).

**Article 21** : L'évaluation cadastrale des immeubles en copropriété comprend deux (2) étapes :

- l'évaluation cadastrale de l'immeuble objet de la copropriété ;
- l'évaluation cadastrale de la quote-part revenant à chaque copropriétaire.

#### **Section 1- Evaluation cadastrale de l'immeuble objet de la copropriété**

**Article 22** : L'évaluation cadastrale de l'immeuble objet de la copropriété consiste en l'évaluation de la parcelle, des constructions et des aménagements particuliers telle que prévue à l'article 4 ci-dessus.

**Article 23** : La valeur cadastrale de l'immeuble objet de la copropriété est la somme des valeurs cadastrales de la parcelle, des constructions et des aménagements particuliers formant les parties communes de l'immeuble en copropriété.

## **Section 2- Evaluation cadastrale de la quote-part revenant à chaque copropriétaire**

**Article 24** : La valeur cadastrale de chaque lot de copropriété s'obtient en appliquant à la valeur cadastrale de l'immeuble en copropriété, la quote-part correspondante.

**Article 25** : La quote-part d'un lot de copropriété est soit déterminée par le règlement de copropriété soit par le rapport de la surface du lot sur la SHOB de l'immeuble en copropriété.

### **TITRE III : MODE DE DÉTERMINATION DE LA VALEUR CADASTRALE DES IMMEUBLES EXCEPTIONNELS**

**Article 26** : Sont classées comme exceptionnelles, toutes constructions dont les caractéristiques dépassent la plus haute catégorie des immeubles définis aux articles 11 et 15.

**Article 27** : La valeur cadastrale de la parcelle abritant l'immeuble exceptionnel est déterminée selon les modalités prévues au chapitre I du titre II du présent décret.

**Article 28** : La valeur cadastrale des constructions exceptionnelles est obtenue en appliquant au coût de réalisation du bien un coefficient de vétusté et d'entretien défini à l'article 14.

### **TITRE IV : DISPOSITIONS FINALES**

**Article 29** : Sont abrogés toutes les dispositions antérieures contraires.

**Article 30** : Le Secrétaire général du Ministère de l'économie, des finances et du développement, le Directeur général des impôts sont chargés de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Journal Officiel du Faso.

Ouagadougou, le

12 MARS 2020

