

LE PRÉSIDENT DE LA TRANSITION,
CHEF DE L'ÉTAT,
PRÉSIDENT DU CONSEIL DES MINISTRES,

*Visa CF n° 01330
du 13/11/2023
G. Minna mb...*

- Vu la Constitution ; -
- Vu la Charte de la Transition du 14 octobre 2022 ; -
- Vu le décret n°2022-0924/PRES-TRANS du 21 octobre 2022 portant nomination du Premier Ministre et son rectificatif le décret n°2023-0017/PRES-TRANS du 12 janvier 2023 ; -
- Vu le décret n°2023-0766/PRES-TRANS du 25 juin 2023 portant remaniement du Gouvernement ; -
- Vu le décret n°2022-0996/PRES-TRANS/PM du 02 décembre 2022 portant attributions des membres du Gouvernement ; -
- Vu la loi n° 055-2004/AN du 21 décembre 2004 portant Code général des collectivités territoriales au Burkina Faso ; -
- Vu la loi n°017-2006/AN du 18 mai 2006 portant code de l'urbanisme et de la construction au Burkina Faso ; -
- Vu la loi n°034-2012/AN du 02 juillet 2012 portant réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso ; -
- Vu la loi n° 008-2023/ALT du 20 juin 2023 portant promotion immobilière au Burkina Faso ; -
- Vu le décret n° 2023-0544/PRES-TRANS/PM/MUAFH du 04 mai 2023 portant organisation du Ministère de de l'urbanisme, des affaires foncières et de l'habitat ;
- Sur rapport du Ministre de l'Urbanisme, des Affaires foncières et de l'Habitat ;
- Le Conseil des ministres entendu en sa séance du 11 octobre 2023 ;

DÉCRÈTE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : En application de l'article 85 de la loi n°008-2023/ALT du 20 juin 2023 portant promotion immobilière au Burkina Faso, le présent décret détermine les conditions et les modalités ainsi que le barème des transactions applicables aux infractions en matière de promotion immobilière. -

Article 2 : Au sens du présent décret, la transaction désigne l'acte par lequel l'administration décide, à la demande du contrevenant, de l'abandon des poursuites pénales à travers le règlement amiable, en contrepartie de l'aveu de l'infraction et du paiement d'une somme d'argent fixée conformément au barème défini.

Article 3 : Le ministre chargé de l'urbanisme et de la construction est compétent pour toute transaction liée aux infractions prévues par la loi portant promotion immobilière au Burkina Faso, à l'exception des infractions en matière fiscale et environnementale.

Il peut déléguer son pouvoir de transaction au responsable de la structure en charge du contrôle des aménagements et des constructions.

La transaction est matérialisée par un document appelé Acte de transaction.

Article 4 : Dans le cadre de l'élaboration et de la mise en œuvre de l'Acte de transaction, l'administration ou le contrevenant a la possibilité de se faire assister par un expert ou une personne compétente de son choix.

Article 5 : Le montant de la transaction ne peut être inférieur à la moitié de l'amende ni supérieur au maximum de l'amende prévue par la loi portant promotion immobilière.

Article 6 : La transaction statue sur la remise en l'état initial du site, le cas échéant.

CHAPITRE II : CHAMP D'APPLICATION DE LA TRANSACTION

Article 7 : La transaction est applicable aux infractions commises en violation de la loi portant promotion immobilière au Burkina Faso et qualifiées de délits conformément au Code pénal à l'exception des infractions en matière fiscale et environnementale.

Article 8 : Peuvent faire l'objet de transaction, les infractions commises en violation des articles 86, 93, 95, 96, 97, 98, 99 et 101 de la loi portant promotion immobilière au Burkina Faso.

Article 9 : La transaction peut intervenir avant et pendant le procès pénal. Lorsque la demande de transaction intervient après le déclenchement des poursuites, elle suspend l'action publique.

Toutefois, aucune demande de transaction n'est possible après les réquisitions du parquet.

CHAPITRE III : CONDITIONS ET MODALITES DE LA TRANSACTION

Article 10 : Le contrevenant adresse une demande de transaction au ministre chargé de l'urbanisme et de la construction, contenant le procès-verbal de constatation dressé par les personnes habilitées.

La demande contient l'offre de transaction.

Article 11 : Le dossier de demande de transaction est instruit par la structure en charge du contrôle des aménagements et des constructions.

L'instruction de la demande de transaction fait intervenir la victime, le cas échéant, pour faire valoir ses intérêts.

Article 12 : Après instruction, la structure en charge du contrôle des aménagements et des constructions soumet une proposition de transaction au ministre chargé de l'urbanisme et de la construction.

La proposition de transaction contient le projet d'Acte de transaction et le procès-verbal de constatation dressé par les personnes habilitées conformément aux dispositions des articles 79 et 80 de la loi portant promotion immobilière au Burkina Faso.

Le procès-verbal de constatation qualifie les faits et indique les peines qui lui sont applicables conformément à la loi portant promotion immobilière au Burkina Faso. Il est daté et signé par les parties.

Le projet d'Acte de transaction détermine le montant de la transaction et les modalités d'exécution de celle-ci.

Article 13 : Le montant de la transaction est fixé en rapport avec les dispositions de la loi portant promotion immobilière et tient compte de tous les frais connexes éventuels.

Le montant de la transaction n'inclut ni les frais relatifs à la remise en l'état initial du site, ni celui des intérêts pécuniaires de la victime, lesquels restent à la charge du contrevenant.

Les dommages et intérêts dus à la victime sont acquittés en même temps que le montant de la transaction.

Article 14 : L'Acte de transaction est daté et signé par toutes les parties pour consacrer leur accord commun sur les termes de la transaction.

CHAPITRE IV : DELAIS D'EXECUTION ET EFFETS DE LA TRANSACTION

Article 15 : Le montant de la transaction et les dommages et intérêts dus à la victime sont acquittés dans un délai d'un mois à compter de la date de la transaction ; ce délai peut être prorogé en cas de force majeure, sans toutefois excéder trois mois.

Les dommages et intérêts dus à la victime lui sont versés dans un délai de trente jours à compter de la date de leur recouvrement.

Article 16 : Toute transaction non intégralement exécutée dans le délai imparti est caduque. Il est alors notifié au contrevenant la caducité de l'Acte de transaction et l'ouverture de poursuites pénales sans possibilité d'une nouvelle transaction pour l'infraction.

Le cas échéant, toute somme perçue dans le cadre de l'exécution de la transaction est non remboursable.

Article 17 : La transaction, lorsqu'elle intervient avant la saisine des juridictions répressives, empêche la mise en mouvement de l'action publique. Lorsqu'elle intervient après le déclenchement des poursuites, elle met fin l'action publique.

Article 18 : Toute personne ayant bénéficié d'une transaction ne peut bénéficier d'aucune autre transaction pour le même projet immobilier.

Toute personne ayant fait défaillance dans le cadre d'une procédure de transaction ne peut bénéficier d'aucune autre transaction pour le même projet immobilier.

CHAPITRE V : BAREME DES TRANSACTIONS

- Article 19 :** Un montant de transaction allant de cinquante millions (50 000 000) à cent millions (100 000 000) de francs à l'hectare de terrain aménagé est applicable à l'infraction prévue à l'article 86 de la loi n°008-2023/ALT du 20 juin 2023 portant promotion immobilière au Burkina Faso, relative à l'exercice de l'activité de promotion immobilière sans agrément.
- Article 20 :** Un montant de transaction allant de cent mille (100 000) à deux millions (2 000 000) de francs par ouvrage implanté est applicable à l'infraction prévue à l'article 93 de la loi n°008-2023/ALT du 20 juin 2023 portant promotion immobilière au Burkina Faso relative à l'entreprise, l'implantation, la modification de constructions sans les actes de construire requis, en violation des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.
- Cette transaction est applicable aux constructeurs ou à toute autre personne ayant concouru à l'exécution physique desdites constructions, en connaissance de cause.
- Article 21 :** Un montant de transaction allant de dix millions (10 000 000) à cinquante millions (50 000 000) de francs est applicable à l'infraction prévue à l'article 95 de la loi n°008-2023/ALT du 20 juin 2023 portant promotion immobilière au Burkina Faso relative à la réalisation d'acte de publicité à des fins commerciales dans l'activité de promotion immobilière, par tout dirigeant ou administrateur de société de promotion immobilière, sans autorisation préalable du ministre chargé de l'urbanisme et de la construction.
- Article 22 :** Un montant de transaction égal aux avantages accordés au promoteur immobilier pour la réalisation de logements sociaux est applicable à l'infraction prévue à l'article 96 de la loi n°008-2023/ALT du 20 juin 2023 portant promotion immobilière au Burkina Faso relative au non-respect du quota défini.
- Article 23 :** Un montant de transaction égal au double des avantages accordés au promoteur pour la réalisation de logements sociaux est applicable à l'infraction prévue à l'article 97 de la loi n°008-2023/ALT du 20 juin 2023 portant promotion immobilière au Burkina Faso relative au bénéfice des avantages par le promoteur immobilier sans réalisation des logements sociaux prévus.

Article 24 : Un montant de transaction de cinquante millions (50 000 000) à cent millions (100 000 000) de francs à l'hectare de terrain aménagé est applicable à l'infraction prévue à l'article 98 de la loi n°008-2023/ALT du 20 juin 2023 portant promotion immobilière au Burkina Faso relative à la réalisation d'opérations de promotion foncière par les personnes physiques ou personnes morales de droit privé.

Article 25 : Un montant de transaction égal au coût de la viabilisation prévue dans les cahiers de charges générales et spécifiques est applicable à l'infraction prévue à l'article 99 de la loi n°008-2023/ALT du 20 juin 2023 portant promotion immobilière relative au non-respect du niveau de viabilisation.

Article 26 : Un montant de transaction d'un million (1 000 000) à cinq millions (5 000 000) de francs est applicable à l'infraction prévue à l'article 101 de la loi n°008-2023/ALT du 20 juin 2023 portant promotion immobilière au Burkina Faso relative à la modification d'un logement social sans autorisation préalable.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS DIVERSE ET FINALE

Article 27 : Un arrêté conjoint du ministre chargé des finances et du ministre chargé de l'urbanisme et des aménagements précise les modalités de répartition du montant perçu au titre de la transaction.

Article 28 : Le Ministre de l'Urbanisme, des Affaires foncières et de l'Habitat, le Ministre de l'Économie, des Finances et de la Prospective et le Ministre de la Justice et des Droits humains, chargé des Relations avec les Institutions, Garde des Sceaux sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel du Faso.

Ouagadougou, le 15 novembre 2023



Capitaine Ibrahim TRAORE

Le Premier Ministre

A large, stylized handwritten signature in black ink.

Apollinaire Joachimson KYÉLEM de TAMBELA

Le Ministre de l'Urbanisme, des Affaires foncières et de l'Habitat

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop and a few strokes.

Mikailou SIDIBE

Le Ministre de l'Économie, des Finances et de la Prospective

A handwritten signature in black ink, featuring a large loop and several horizontal strokes.

Aboubakar NACANABO

Le Ministre de la Justice et des Droits humains,
chargé des Relations avec les Institutions,
Garde des Sceaux

A handwritten signature in black ink, with a large loop and several horizontal strokes.

Edasso Rodrigue BAYALA