

DÉCRET N°2023-¹⁵⁸⁰/PRES-TRANS/PM/
MUAFH/MATDS/MEFP portant conditions et
modalités de cession provisoire, de cession
définitive et de bail emphytéotique des terrains
urbains destinés à la promotion immobilière,
constitués par l'Etat, les collectivités
territoriales et les promoteurs immobiliers
privés

Via d n° 01329

LE PRÉSIDENT DE LA TRANSITION, *du 13/11/2023*
CHEF DE L'ETAT,
PRÉSIDENT DU CONSEIL DES MINISTRES,

Okno mb wop
✓

- 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 21 de la loi n°008-2023/ALT du 20 juin 2023 portant promotion immobilière au Burkina Faso, les conditions et modalités de cession provisoire, de cession définitive et de bail emphytéotique des terrains urbains destinés à la promotion immobilière, constitués par l'Etat, les collectivités territoriales et les promoteurs immobiliers privés, sont fixées par le présent décret.

Article 2 : Au sens du présent décret, on entend par :

- **cession provisoire** aux fins de promotion immobilière, droit de jouissance temporaire accordé aux personnes morales de droit public ou privé, pour l'occupation d'un macro-lot ou de parcelles aux fins de promotion immobilière.
- **cession définitive**, transmission, à titre définitif, entre vifs du cédant au cessionnaire d'un droit réel ou personnel à titre gratuit ou onéreux.

Article 3 : Toute cession provisoire de terrains urbains constitués par l'Etat ou la collectivité territoriale, destinés à la promotion immobilière ou tout bail emphytéotique sur lesdits terrains, est conditionnée par l'existence d'un projet immobilier approuvé conformément aux textes en vigueur.

Article 4 : Les terrains urbains sont cédés au promoteur immobilier ou à la coopérative de logement social sous forme de macro-lot ou de parcelles, dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme immobilier.

La superficie maximale cessible est de cinq hectares par projet et par promoteur immobilier privé pour les macro-lots.

Article 5 : Les terrains urbains aménagés, constitués par l'Etat ou la collectivité territoriale sont cédés à titre gratuit ou onéreux, conformément aux dispositions de l'article 72 de la loi n°008-2023/ALT du 20 juin 2023 portant promotion immobilière au Burkina Faso.

CHAPITRE II : CONDITIONS ET MODALITES DE CESSION PROVISOIRE ET DE CESSION DEFINITIVE DES TERRAINS URBAINS DESTINES A LA PROMOTION IMMOBILIERE, CONSTITUES PAR L'ETAT, LES COLLECTIVITES TERRITORIALES ET LES PROMOTEURS IMMOBILIERS PRIVES

Section 1 : Conditions et modalités de cession provisoire et de cession définitive des terrains urbains destinés à la promotion immobilière constitués par l'Etat ou la collectivité territoriale

Paragraphe 1 : Conditions et modalités de cession provisoire des terrains urbains destinés à la promotion immobilière constitués par l'Etat ou la collectivité territoriale

Article 6 : Toute cession provisoire de terrains urbains constitués par l'Etat ou la collectivité territoriale, destinés à la promotion immobilière est constatée par un arrêté de cession provisoire aux fins de promotion immobilière.

L'arrêté de cession provisoire aux fins de promotion immobilière est délivré par le ministre chargé de l'urbanisme ou le président du conseil de la collectivité territoriale, selon l'initiateur du programme immobilier, par délégation du ministre chargé des domaines.

L'arrêté de cession provisoire aux fins de promotion immobilière confère à son titulaire, un droit de superficie sur le terrain qui en est l'objet.

Le terrain objet d'arrêté de cession provisoire aux fins de promotion immobilière peut faire l'objet de garantie d'emprunt et est soumis aux formalités de la publicité foncière.

Article 7 : La délivrance de l'arrêté de cession provisoire aux fins de promotion immobilière donne lieu au paiement de frais de viabilisation par le promoteur immobilier ou la coopérative de logement social, fixés en fonction du projet immobilier et du cahier des charges spécifiques et précisés dans le contrat de promotion immobilière.

Article 8 : La cession à titre provisoire, d'un nouveau site de projet immobilier est conditionnée par la réalisation d'au moins 70% de taux d'exécution physique du projet immobilier approuvé en cours.

Le taux d'exécution requis de 70% intègre l'exécution totale de la proportion de logements sociaux du projet immobilier approuvé.

Le taux d'exécution est constaté par les rapports de supervision des services techniques compétents du ministère en charge de l'urbanisme et de la construction.

Paragraphe 2 : Conditions et modalités de la cession définitive des terrains urbains destinés à la promotion immobilière constitués par l'Etat ou la collectivité territoriale

Article 9 : La cession définitive des terrains urbains au promoteur immobilier ou à la coopérative de logement social ne peut se faire qu'après la réalisation complète du projet immobilier conformément aux cahiers des charges.

Article 10 La demande de cession définitive est adressée au ministre chargé des domaines, après avis conforme du ministre chargé de l'urbanisme, et comprend les pièces suivantes :

- une demande en deux exemplaires sur imprimés fournis par l'administration dont l'un est soumis au droit de timbre ;
- l'arrêté d'approbation du projet immobilier ;
- une copie de l'agrément de promotion immobilière ou de coopérative de logement social ;
- les statuts de la société de promotion immobilière, en deux copies légalisées, ou de la coopérative de logement social ;
- un extrait de plan de lotissement validé en quatre exemplaires visés par les services techniques de l'urbanisme ;
- un extrait de plan cadastral dûment établi en quatre exemplaires visés par les services du cadastre ;
- un devis estimatif et descriptif en quatre exemplaires, chacun ;
- une fiche technique de présentation du projet immobilier sur canevas-type fourni et certifié par les services techniques habilités du ministère en charge de l'urbanisme et de la construction ;
- une copie légalisée de l'arrêté de cession provisoire délivré par le ministre chargé de l'urbanisme et de la construction ou le président du conseil de la collectivité territoriale ;
- une attestation de niveau d'exécution du projet immobilier faisant ressortir le nombre de logements sociaux réalisés, signée des services techniques habilités du ministère en charge de l'urbanisme et de la construction.

Nonobstant les dispositions de l'article 9 ci-dessus, le promoteur immobilier ou la coopérative de logement social est habilité à introduire la demande de cession définitive, s'il a atteint au moins 70% de taux d'exécution physique du projet immobilier approuvé.

Article 11 Les services techniques du ministère en charge des domaines disposent d'un délai de quatre-vingt-dix jours à compter de la réception du dossier pour le

traitement de la demande de titre foncier. Toutefois, la délivrance de titre foncier au promoteur immobilier est subordonnée à la présentation du procès-verbal de réception provisoire des travaux.

Article 12 La cession définitive est constatée par la délivrance du titre foncier au nom de la société de promotion immobilière ou de la coopérative de logement social qui procède à la mutation au profit des acquéreurs ou bénéficiaires de produits immobiliers.

Article 13 La cession définitive tient compte des modalités de gestion des servitudes publiques et des réserves pour équipements socio-collectifs dégagées par l'aménagement, définies dans le cahier des charges spécifiques.

Section 2 : Conditions et modalités de cession provisoire et de cession définitive des terrains urbains destinés à la promotion immobilière constitués par le promoteur immobilier privé

Article 14 Dans la mise en œuvre de son projet immobilier, le promoteur immobilier privé ne peut céder nus, à titre provisoire ou définitif, les terrains urbains aménagés qu'il acquiert auprès des particuliers. La cession porte sur les produits immobiliers tels que définis par la loi n°008-2023/ALT du 20 juin 2023 portant promotion immobilière au Burkina Faso.

Article 15 Tout produit immobilier, individuel ou collectif, faisant l'objet de cession définitive par le promoteur immobilier privé est individualisé par un titre foncier et le contrat de cession, en la forme authentique.

Article 16 Après approbation du projet immobilier ou changement de destination de terrain, le cas échéant, l'Etat et la collectivité territoriale disposent d'un droit de préemption sur le terrain urbain aménagé que le promoteur immobilier privé acquiert auprès des particuliers aux fins de promotion immobilière.

CHAPITRE III : CONDITIONS ET MODALITES DU BAIL EMPHYTEOTIQUE DES TERRAINS URBAINS DESTINES A LA PROMOTION IMMOBILIERE, CONSTITUES PAR L'ETAT, LES COLLECTIVITES TERRITORIALES ET LES PROMOTEURS IMMOBILIERS PRIVES

Article 17 Le contrat de bail emphytéotique fait l'objet d'un enregistrement et d'une publicité foncière conformément aux textes en vigueur.

Section 1 : Conditions et modalités du bail emphytéotique des terrains urbains destinés à la promotion immobilière, constitués par l'Etat ou la collectivité territoriale

Article 18 Les terrains urbains destinés à la promotion immobilière, constitués par l'Etat ou la collectivité territoriale peuvent être donnés à bail emphytéotique au promoteur immobilier.

Pour la réalisation de produits immobiliers destinés à la location simple, les terrains urbains constitués par l'Etat ou la collectivité territoriale sont donnés au promoteur immobilier étranger en bail emphytéotique.

Article 19 Sur les terrains urbains aménagés par l'Etat, le bail emphytéotique est conclu entre le ministre chargé de l'urbanisme, le ministre chargé des domaines et le promoteur immobilier.

Sur les terrains urbains aménagés par la collectivité territoriale, le bail emphytéotique est conclu entre le président du conseil de la collectivité territoriale concernée et le promoteur immobilier.

A cet effet, le promoteur immobilier soumet au ministre chargé de l'urbanisme ou au président du conseil de la collectivité territoriale concernée un dossier comprenant les pièces suivantes :

- une demande en deux exemplaires sur imprimés fournis par l'administration dont l'un est soumis au droit de timbre ;
- une copie de l'arrêté d'approbation du projet immobilier ;
- une copie de l'agrément de promotion immobilière ou de coopérative de logement social ;
- les statuts de la société de promotion immobilière ou de la coopérative de logement social en deux exemplaires ;
- un extrait de plan de lotissement validé en quatre exemplaires visés par les services techniques de l'urbanisme ;
- un extrait de plan cadastral dûment établi en quatre exemplaires visés par les services du cadastre ;
- un devis estimatif et descriptif en quatre exemplaires, chacun ;

- une fiche technique de présentation du projet immobilier sur canevas-type fourni et certifié par les services techniques habilités du ministère en charge de l'urbanisme et de la construction ;
- une copie légalisée de l'arrêté de cession provisoire délivré par le ministre chargé de l'urbanisme et de la construction.

Article 20 Le dossier de demande de bail emphytéotique est instruit par les services techniques compétents du ministère en charge de l'urbanisme et du ministère en charge des domaines dans un délai de trente jours, à compter de la date de réception.

Article 21 Le bail emphytéotique précise la durée, les conditions et les modalités de mise en œuvre.

Section 2 : Conditions et modalités du bail emphytéotique des terrains urbains destinés à la promotion immobilière constitués par le promoteur immobilier privé

Article 22 Le promoteur immobilier peut conclure un bail emphytéotique avec le particulier disposant d'un titre d'occupation permanent.

Article 23 Dans la mise en œuvre de son projet immobilier, le promoteur immobilier privé ne peut donner à bail emphytéotique, des terrains nus acquis auprès des particuliers.

Article 24 Tout produit immobilier, individuel ou collectif, issu du bail emphytéotique conclu par le promoteur immobilier privé avec le particulier fait l'objet de contrat de location simple individualisé.

Section 3 : Droits et obligations des parties au bail emphytéotique

Article 25 Le bailleur emphytéotique doit respecter les termes du contrat et ne peut mettre fin au bail avant terme, sauf accord des parties ou pour cause d'utilité publique.

En cas de reprise pour cause d'utilité publique, une indemnité représentative du préjudice subi est accordée au locataire emphytéotique. Le montant de cette indemnité est fixé d'accord parties ou à défaut par décision judiciaire.

Article 26 Le locataire emphytéotique est tenu de toutes contributions et charges de l'immeuble. Il reconstruit les bâtiments péris sauf si leur destruction a été autorisée par le bailleur emphytéotique ou s'il prouve qu'elle résulte d'un cas de force majeure.

Le locataire emphytéotique n'est pas tenu de reconstruire les bâtiments péris par vice de construction antérieur au bail emphytéotique, sous réserve que ladite construction n'ait pas été édifiée par le locataire emphytéotique alors qu'il était concessionnaire.

Article 27 Le locataire emphytéotique ne peut opérer sur le fonds aucun changement qui en diminue la valeur. Les améliorations et les constructions qui augmentent la valeur du fonds ne peuvent être détruites par le locataire emphytéotique sauf autorisation du bailleur emphytéotique. Le refus du bailleur emphytéotique n'ouvre droit à aucune indemnité.

Article 28 Le locataire emphytéotique ne peut transférer son droit de jouissance qu'avec l'accord exprès et préalable du bailleur emphytéotique. Le contrat y relatif est soumis à la formalité de l'enregistrement et du timbre.

Article 29 Les constructions réalisées sur les terrains, objet de bail emphytéotique, ne peuvent être vendues.

Article 30 Au terme du bail emphytéotique, les investissements réalisés par le locataire emphytéotique, que ce soit ou non dans le cadre des obligations de mise en valeur, reviennent au bailleur emphytéotique et n'ouvrent pas droit à indemnisation.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS FINALES

Article 31 Le présent décret abroge toutes dispositions antérieures contraires.

Article 32 Le Ministre de l'Urbanisme, des Affaires foncières et de l'Habitat, le Ministre de l'Administration territoriale, de la Décentralisation et de la Sécurité et le Ministre de l'Économie, des Finances et de la Prospective 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, appearing to read 'Apollinaire Joachinsson KYÉLEM de TAMBELA'.

Apollinaire Joachinsson KYÉLEM de TAMBELA

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mikailou SIDIBE'.

Mikailou SIDIBE

Le Ministre de l'Administration territoriale, de Décentralisation et de la Sécurité

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Emile ZERBO'.

Emile ZERBO

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Aboubakar NACANABO'.

Aboubakar NACANABO